# PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

C.F. 80000810863 – Tl. 0935.521111 – Fax 0935.500429

**SETTORE VI**
**"Patrimonio immobiliare – Edilizia scolastica – Infrastrutture Varie"**

DIRIGENTE
Ing. Enrico Cascio
Tel. 0935/521385 – Fax 0935/521328 – e-mail: sestosettore@provinica.enna.it

Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Paolo Vaccaro
Tel. 0935/521352

# Piano Economico e Finanziario di massima

(ai sensi del comma 4, art. 17 del D.P.R. n° 207 del 05ottobre 2010 )

**OGGETTO: Lavori per il "Completamento e gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani".**

## 1. Premesse

Il sottoscritto arch. Paolo Vaccaro, dipendente di categoria D1 presso il sesto settore, nella qualità di Responsabile Unico del Procedimento, nominato con Determina Dirigenziale n° 259 del 12/09/2011, ha predisposto il presente studio economico finanziario al fine di valutare la sostenibilità economica del progetto riguardante il "Completamento della Casa Albergo per Anziani sita nella c.da Zotta in Barrafranca (EN)" da realizzarsi ai sensi con risorse pubbliche e con capitali privati al 50%, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., coordinato L.R. 20/2007 e s.m.i.. Lo studio dopo una breve analisi del contesto territoriale analizzerà, facendo una proiezione su una ipotetica gestione a regime della struttura, gli indici di redditività.

### 2. Ubicazione dell’Immobile.

L’area su cui insiste l’immobile è identificata nella Bozza di Piano Regolatore Generale del Comune di Barrafranca come Zona V/F – “Attrezzature Comunali in Verde Pubblico”.

Catastalmente l'area è identificata al N.C.T. al, Foglio n° 7 del Comune di Barrafranca partt. n° 2001, 2002, 2004, 2014, 125, per una superficie complessiva di circa mq. 12.627,67, di cui sono stati effettuati gli atti espropriativi e sono da perfezionare gli atti di compravendita per introitarla al patrimonio provinciale.

### 3. Natura Dell’opera

La Casa Albergo per Anziani è una struttura di tipo residenziale, finalizzata a fornire accoglimento ad anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti, non assistibili dalle famiglie e che non possono vivere da soli.

Più dettagliatamente si ha:

#### a) Tipologie Residenziali

| **Piano** | **Camere** 1 letto | **Camere** 2 letti | **Camere** 3 letti | **Camere** 4 letti | **Appartamenti** 2 letti | **Persone Autosufficienti** | **TOTALE** posti letto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **terra** | 1 | 8 | | | | **si** | **17** |
| **Primo** | | | 3 | 3 | | **no** | **21** |
| **Secondo** | 1 | 6 | | 2 | | **no** | **21** |
| **Terzo** | | | | | 10 | **si** | **20** |
| | | | | | | | **79** |

Come risulta dal quadro precedente gli anziani autosufficienti possono risiedere in miniappartamenti al terzo piano od in camere, singole o doppie, al piano terra scegliendo in funzione delle loro preferenze di privacy.

I mini appartamenti, infatti, oltre ad essere dotati di bagno e zona letto, come tutte le altre camere, si compongono anche d'ingresso-soggiorno ed angolo cottura-tinello.

Gli anziani non autosufficienti, invece, sono destinati a risiedere nelle camere, da uno, due, tre o quattro posti-letto, distribuite al primo e secondo piano.

Tutti gli alloggi si affacciano su ampie terrazze comuni e sono dotati di servizi igienici autonomi.

**b) Spazi per l'amministrazione e per le attrezzature collettive**

1) **Piano terra:** Direzione, Segreteria, Amministrazione, Deposito, Hall, Servizi Igienici, Laboratorio per le piccole attività, Palestra, Stireria, Lavanderia, Magazzino, Centrale Termica Idrica ed Elettrica;
2) **Piano primo:** Servizi Igienici, Auditorium, Sala Polivalente, Locale Assistente Sociale, Barbiere, Mensa, Cucina, Lavaggio Stoviglie, Cella Frigo, Office Ambulatorio;
3) **Piano secondo:** Ambulatorio, Ambiente Comune ed ampie zone terrazzate a verde;
4) **Piano terzo:** Soggiorno comune ed ampie terrazze.

I collegamenti verticali sono assicurati dalle scale disposte nell'area centrale dell'edificio che funge da zona d'accoglienza, di raccolta e smistamento. Su questo spazio sono attivi due ascensori che assolvono, oltre il normale compito, anche quello del trasporto delle persone diversamente abili o disposte su barella.

In due punti estremi dell'edificio sono previste delle scale esterne di sicurezza per garantire ai singoli piani un veloce deflusso come pure l'immediatezza d'intervento di eventuali squadre di soccorso.

Particolare importanza assume la sistemazione dell'area esterna, che ha la funzione di collegare la Casa Albergo con il contesto cittadino, ed è pensata come spazio strutturato ed arredato per le attività di passeggio, riposo ed attività comuni all'aperto.

Con la realizzazione della Casa Albergo per Anziani nel territorio del comune di Barrafranca ed i comuni limitrofi si vuole garantire un'assistenza globale all'anziano volta ad ottenere una migliore qualità di vita possibile. Infatti, essa deve offrire attività ricreative e culturali nonché numerose occasioni di socializzazione, ponendosi come luogo d'incontro per la vita di relazione.

## 4. Dati di riferimento

La realizzazione della Casa Albergo per anziani nel Comune di Barrafranca è inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche e nell'elenco annuale di cui all'articolo 128, della Provincia Regionale di Enna con il concorso di capitali privati sulla base del D.lgs. n° 163/2006 e s.m.i. coordinato con la Legge Regionale n° 20/2007 e s.m.i.

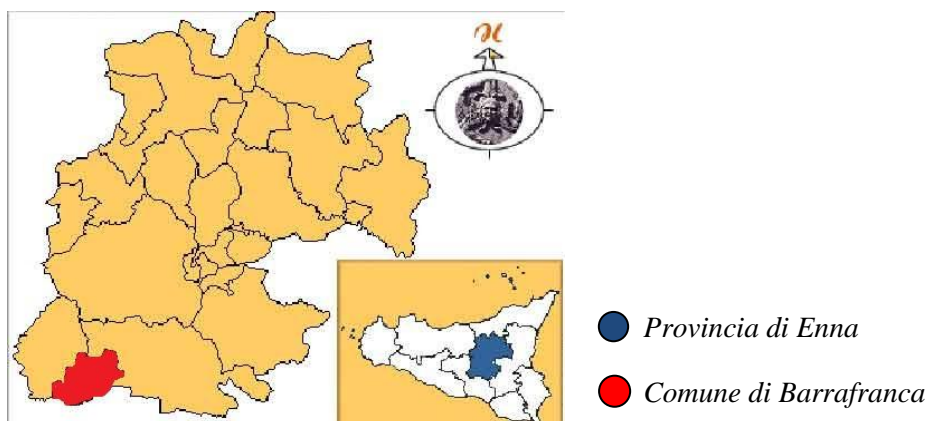
In particolare la proposta che perverrà, dovrà prevedere una concessione di costruzione e gestione per un massimo di 30 anni, della Casa Albergo per Anziani da realizzarsi nel Comune di Barrafranca in area denominata C/da Zotta.

E' stato già predisposto un progetto preliminare dell'opera, che potrà essere in parte modificato ed integrato dal soggetto concessionario in fase di presentazione della proposta anche con l'eventuale ampliamento dei servizi offerti, che prevede, per la realizzazione di 79 posti letto, un costo totale del progetto pari a € 3.000.000,00 (Tremilioni/00) Iva e tasse comprese, .

A fronte dell'investimento di cui sopra l'Amministrazione Provinciale è disponibile a erogare a titolo di "Prezzo" la somma di € 1.500.000,00 (Unmilionecinquecentomila/00) iva compresa, l'erogazione avverrà:

a) 25% al completamento del 30% delle opere progettate;
b) 25% al completamento degli impianti tecnologici;
c) 25% al completamento delle opere e all'acquisto ed installazione dei tutte le attrezzature;
d) 25% alla dichiarazione della agibilità dell'impianto.

## 5. Inquadramento Territoriale e Determinazione Della Domanda

Barrafranca è un comune di 13.049 abitanti ed è il terzo comune più densamente popolato (243,3 abitanti/kmq) nella Provincia di Enna, collocati su una superficie di 53,64 Kmq (fonte Istat 2010 tratta dal sito http://www.comuni-italiani.it/086/004/statistiche/).

Barrafranca risale probabilmente all'antica *Hibla Heraia* (o *Galeota* o *Galatina*), poi romanizzata con il nome di Callonania. In epoca normanna l'abitato si chiamò Convicino e divenne feudo della famiglia Barresi, intorno al 1330. Duecento anni dopo, nel 1529, Convicino assunse l'attuale nome di Barrafranca. Il nome del comune, molto probabilmente, deriva da Francesco Barresi che, nel XIII Sec., propiziò la costruzione delle prime case del comune. Secondo altri, invece, da "barriera franca" in quanto, per far incrementare la popolazione e i commerci, Matteo III Barresi, marchese di Barrafranca, aveva esentato dalle franchigie che si dovevano pagare per attraversare il paese ai nuovi arrivati ed ai commercianti di passaggio.

In seguito, grazie a un clima di pace e di libertà garantita ai cittadini, Barrafranca iniziò un periodo di costante aumento della popolazione residente, sia per l'ottima accessibilità del paese, sia per l'ampia possibilità di trovare un lavoro nelle miniere di sale.

Il paese cominciò ad espandersi attorno al castello dei Barresi, estendendosi prima ad ovest verso il quartiere Sopra Canale poi verso le terre del Convento a est e successivamente a nord.

La popolazione barrese dai primi anni del 1900, ha fatto registrare una costante e continua crescita malgrado il rilevante flusso di migrazione negli anni sessanta e settanta. Tra gli anni ’80 e gli anni ’90 la popolazione barrese contava tra i 15.000 e i 16.000 abitanti, mentre nel periodo tra il 2001 e 2010, la popolazione si è stabilizzata intorno ai 13.000 abitanti residenti oltre gli emigrati all’estero.

Il comune di Barrafranca dai dati ISTAT del 2010 conta 13.053 abitanti, di cui 6.185 maschi e 6868 femmine. L'economia è prevalentemente agricola, con produzione di ortaggi, frumento, mandorle, olio d'oliva, uva, agrumi, con allevamenti. Sono presenti cinque frantoi ed uno stabilimento di lavorazione della mandorle. È sviluppato anche l'artigianato (lavorazione del marmo e consimili, ceramica, ferro e alluminio, legno, cornici in gesso, statue in cementizio ecc.), il comparto sartoriale e il commercio.

La localizzazione della struttura, in contrada Zotta, a pochissima distanza dal Centro abitato, è particolarmente favorevole, infatti, la presenza di una buona viabilità la rende facilmente integrabile con il centro e con i servizi di trasporto verso l’hinterland di riferimento.

*Veduta Aerea del sito su cui ricade l’edificio*

Il completamento della struttura consentirà alla collettività di poter usufruire di un servizio di assistenza per anziani soli o in condizione di abbandono nel territorio comunale, quindi vicino ai propri familiari e amici.

Nonostante nei paesi limitrofi esistano già diverse strutture simili a quella in oggetto, ed in particolare:

1. Casa di Ospitalità per Indigenti S. Giuseppe, ubicata a Piazza Armerina, n° posti letto 93;
2. Centro di Accoglienza S. Lucia, ubicata a Enna, n° posti letto 40;
3. Suore della Sacra Famiglia Casa di Riposo Istituto Neve, Ubicata a Piazza Armerina, n° posti letto 24;

4. Casa di Riposo Boccone del Povero, ubicata a Calascibetta, n° posti letto 60;
5. Residenza Sanitaria Anziani ubicata a Pietraperzia, n° posti letto 40;

Si ritiene che la realizzazione della struttura non abbia sostanziali problemi di riempimento data l'alta percentuale di soggetti che rappresentano potenziali clienti.

Il probabile numero dei soggetti beneficiari della struttura ci è dato dai rilevamenti ISTAT anno 2010 e precisamente, tenendo conto dei seguenti dati:

- Abitanti residenti nella Provincia di Enna: n° 172.485;
- Abitanti residenti nella Provincia di Enna oltre i 65 anni: n° 34.603 (pari al 20,06%);
- Abitanti residenti nel Comune di Barrafranca: n° 13.053;
- Abitanti residenti nel Comune di Barrafranca oltre i 65 anni: n° 2.679 (pari al 20,52%);
- Degenze in Strutture pubbliche in Provincia di Enna: n° 25.666
- Degenze in Provincia di Enna oltre i 65 anni n° 5.146
- Posti letto lungo degenza-riabilitazione in provinicia n° 321

| Popolazione per Età Barrafranca (2010) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *popolazione anziana 65 anni e oltre* | | | | | |
| Età | Maschi | Femmine | Totale | %Totale | %Maschi |
| 65-69 | 264 | 311 | 575 | 4,4% | 45,9% |
| 70-74 | 313 | 409 | 722 | 5,5% | 43,4% |
| 75-79 | 261 | 356 | 617 | 4,7% | 42,3% |
| 80-84 | 192 | 257 | 449 | 3,4% | 42,8% |
| 85-89 | 100 | 138 | 238 | 1,8% | 42,0% |
| 90-94 | 21 | 38 | 59 | 0,5% | 35,6% |
| 95-99 | 7 | 10 | 17 | 0,1% | 41,2% |
| 100+ | 2 | 0 | 2 | 0,0% | 100,0% |
| **Totale** | **1.160** | **1.519** | **2.679** | | |

| Popolazione per Età Provincia di Enna (2010) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *popolazione anziana 65 anni e oltre* | | | | | |
| Età | Maschi | Femmine | Totale | %Totale | %Maschi |
| 65-69 | 3.588 | 4.312 | 7.900 | 4,6% | 45,4% |
| 70-74 | 4.063 | 4.774 | 8.837 | 5,1% | 46,0% |
| 75-79 | 3.281 | 4.449 | 7.730 | 4,5% | 42,4% |
| 80-84 | 2.395 | 3.492 | 5.887 | 3,4% | 40,7% |
| 85-89 | 1.177 | 2.003 | 3.180 | 1,8% | 37,0% |
| 90-94 | 270 | 533 | 803 | 0,5% | 33,6% |
| 95-99 | 92 | 155 | 247 | 0,1% | 37,2% |
| 100+ | 8 | 11 | 19 | 0,0% | 42,1% |
| **Totale** | **1.4874** | **19.729** | **34.603** | | |

***Calcolo su base Provinciale***

Dai dati Istat in nostro possesso, aggiornati al 2009, risulta che il tasso di ospedalizzazione, di pazienti oltre i 65 anni, in strutture pubbliche e private per 1.000 abitanti è pari al 29,85‰, mentre l'indice di rotazione di degenza media è pari al 16,04%.

Ne diviene che il numero potenziale di soggetti oltre i 65 anni residenti nella provincia di Enna che potrebbe fruire della struttura destinata a Casa Albergo per anziani è pari a:

172.485 * 29,85‰ = 5148,68 * 16,04% = **826**

## 6. Analisi eseguite dall’Assessorato Sanità Regionale e dall’Assessorato Regionale alla Famiglia e alle Politiche Sociali

Al fine di sostenere la bontà delle previsioni si riporta di seguito lo studio sulla popolazione eseguito dalla Regione Siciliana con il Piano Regionale della Prevenzione 2010-2012 e con il Piano di Zona 2010-2012, i cui risultati si riportano mediante gli stralci seguenti:

***Stralcio del Piano Regionale della Prevenzione 2010-2012***

*...“Per valutare la domanda dei servizi socio-sanitari e per adeguare la relativa offerta locale rispetto alle difformità demografiche, sono stati aggiornati (biennio 2008-2009) ed analizzati i dati sulla dinamica della popolazione con sezioni dedicate alle componenti migratorie che, con il tempo, possono modificare il patrimonio nosologico e genetico delle popolazioni interessate, alla fecondità ed alla struttura demografica della popolazione, con riferimento soprattutto alla popolazione “anziana” (65-74 anni) e “molto anziana” (75 anni ed oltre) che è quella più esposta al rischio di malattie gravi ed invalidanti ed al rischio di morire. È stato anche riproposto l’indicatore relativo alla quota di popolazione anziana che vive in un nucleo monofamiliare sul totale della popolazione della stessa fascia di età. Tale indicatore ha evidenziato che, nel 2008, il 27,8% degli over 65 anni vive solo (+0,7 punti percentuali rispetto al 2007) e che le donne rappresentano la maggioranza.” ...*

*... “Per quanto riguarda la struttura demografica della popolazione una caratteristica del nostro Paese è la forte tendenza all’invecchiamento (1 persona di 65 anni ed oltre ogni 5 residenti e poco più di 1 persona di 75 anni ed oltre ogni 10 residenti) e la regione che ormai da anni detiene il record di regione “più vecchia” è la Liguria, mentre la più “giovane” è la Campania dove il processo di invecchiamento della popolazione si trova in una fase meno avanzata.*

*Relativamente al rapporto tra generi, ossia il rapporto tra il numero di uomini ed il numero di donne, si evidenzia uno sbilanciamento a favore delle donne che godono di una sopravvivenza più elevata.” ...*

Mentre L’Assessorato alla Sanità con il

*… “Decreto 30 dicembre 2010 - Programma operativo 2010-2012 per la prosecuzione del Piano di contenimento e riqualificazione del sistema sanitario regionale 2007-2009, richiesta ai sensi dell’art. 11 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito nella legge 30 luglio 2010, n. 122”…,*

mediante,

*… l’“Azione 5.1: Potenziamento rete regionale delle residenze sanitarie assistite e dell’integrazione sociosanitaria,”....*

*prevede che entro il 2013 ai 40 posti letto per R.S.A attivi in provincia di Enna saranno aumentati a 98.*

*... Con il decreto del 24 maggio 2010 n. 1325, nell’approvare gli indirizzi per la riorganizzazione ed il potenziamento della rete regionale delle RSA, è stata definita la programmazione complessiva di 2.500 posti di RSA su base regionale, individuando nel dettaglio il fabbisogno su base provinciale (vedi tabella seguente). Considerato il numero dei posti già attivati alla data di approvazione del programma, sono stati individuati tempi e modalità per il completamento della rete entro il periodo 2010-2013, in relazione al riordino della rete ospedaliera secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 5/09 e dai relativi atti di programmazione.” ...*

| ASP | POSTI PROGRAMM. | POSTI ATTIVATI | POSTI DA ATTIVARE |
|---|---|---|---|
| AGRIGENTO | 242 | 90 | 152 |
| CALTANISSETTA | 138 | 10 | 128 |
| CATANIA | 492 | 421 | 71 |
| ENNA | 98 | 40 | 58 |
| MESSINA | 368 | 140 | 228 |
| PALERMO | 587 | 32 | 555 |
| RAGUSA | 154 | 90 | 64 |
| SIRACUSA | 190 | - | 190 |
| TRAPANI | 231 | 129 | 102 |
| **TOTALE** | **2.500** | **952** | **1.548** |

***Stralcio del Piano di Zona 2010-2012***

Poiché il comune di Barrafranca, con i comuni di Piazza Armerina, Pietraperzia e Aidone, fa parte del Distretto Sanitario n° 24, altre deduzioni, per meglio conoscere l'andamento demografico del territorio barrese, possono essere tratte dalla Relazione Sociale del Piano di Zona 2010-2012 – Stesura definitiva – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali – Parere n° 13 del 26/03/2010, nello specifico dalle tabelle della Sezione III – Area Anziani, che si riportano di seguito:

***3.1 Indicatori della domanda sociale***

| **1. LA DOMANDA SOCIALE** | | | |
|---|---|---|---|
| **N.** | **Indicatore** | **Fonte/definizione** | **Periodo di riferimento** |
| 1 | N. richieste ricovero presso strutture residenziali (casa di riposo, RSA, ...) | **50** | 2008 |
| 2 | N. richieste servizi semi-residenziali (centri diurni, centro socio-riabilitativi,Università del tempo libero..) | **633** | 2008 |
| 3 | N. richieste di interventi a carattere domiciliare (SAD, ADI, Telesoccorso...) | **550** | 2008 |
| 4 | N. domande di regolarizzazione assistenti familiari straniere | **100** | 2008 |
| 5 | N. richieste di indennità d'accompagnamento ad anziani invalidi > 65 anni | **102** | 2008 |
| 6 | N. richieste di buono socio sanitario per anziani > 65 anni | **104** | 2008 |
| 7 | Altro... (Richieste di Dimissioni Protette) | **30** | Ultimi 3 anni |

***3.2 Indicatori dell'offerta sociale***

| **2. L'OFFERTA SOCIALE** | | | |
|---|---|---|---|
| **N°** | **Indicatore** | **Fonte/definizione** | **Periodo di riferimento** |
| ***a) Le strutture*** | | | |
| 1a | N. di strutture residenziali presenti e attive nel distretto, per tipologia e ricettività | **N.1 R.S.A** Pietraperzia<br>**N.1 Casa di Riposo** Piazza Armerina | 2008 |
| 2a | N. di strutture semiresidenziali presenti e attive nel distretto, per tipologia e ricettività | **N.1 C.S.R.** Barrafranca<br>**N.1 C.S.R – AIAS** Piazza Armerina | 2008 |
| ***b) Servizi, interventi e prestazioni*** | | | |
| 3b | N. di persone che hanno usufruito di interventi a carattere domiciliare (SAD, ADI, Telesoccorso...) | **3 15** | 2008 |
| 4b | N. assistenti familiari straniere regolarizzate | **53** | 2008 |
| 5b | N. di indennità d'accompagnamento riconosciute ad anziani invalidi > 65 anni | **71** | 2008 |
| 6b | N. di buoni socio sanitari erogati per anziani > 65 anni, suddivisi per buono sociale e buono servizio | **28** | 2008 |
| 7b | Altri progetti e interventi attivati nell'area di riferimento, suddivisi per tipologia e target, attivati con altre fonti di finanziamento ( APQ, FSE, Programmi di Iniziativa Comunitaria,...) | - | Ultimi 3 anni |

Ritenendo appropriate le deduzioni che scaturiscono dal suddetto piano di zona e attinenti con le finalità del progetto per il completamento della Casa Albergo in esame, si riporta quanto segue:

*…. "3.3 Analisi ragionata della domanda e dell'offerta sociale*

*Il processo di invecchiamento della popolazione è un fenomeno che si è ormai consolidato negli anni con dati che collocano la popolazione anziana ultrasessantacinquenne al 21,81% rispetto alla popolazione complessiva e la popolazione caratterizzata da patologie gravi intorno al 3,6% della popolazione totale. In tale contesto risulta essenziale privilegiare quelle politiche che in prima istanza investono in azioni fortemente caratterizzate dalla prevenzione dello stato di non autosufficienza. Il tema della non autosufficienza legata all'età avanzata sta, quindi, diventando sempre più oggetto di attenzione su tre piani di riflessione: quello dell'analisi sociale dei fenomeni connessi all'invecchiamento della popolazione, quello dei servizi alla persona e della loro possibile adeguatezza rispetto ai bisogni di questi cittadini "deboli" e delle loro famiglie, quello delle risorse economiche e della loro distribuzione, cioè delle politiche di welfare. Le leggi sia in campo sociale che in campo sanitario indicano proprio nella domiciliarità delle cure il senso primario degli interventi a favore degli anziani con problemi di autosufficienza, individuando percorsi e strumenti (dalla valutazione all'ADI, all'aiuto domestico, al sostegno economico,etc.) strumenti ed interventi che devono prevedere l'integrazione delle competenze professionali e dei programmi, in quanto tutti gli aspetti della vita dell'anziano sono compromessi. Si accentua sempre di più l'attenzione sulla prevenzione, indispensabile ottica in presenza di progressive malattie invalidanti come le demenze senili ed il morbo di Alzheimer. L'area anziani promuove una visione positiva della persona anziana e sostiene il suo inserimento nel contesto socio-culturale ed economico.*
*I servizi attivati, nell'anno 2008, sono:*
*servizi domiciliari;*
*telesoccorso e tele compagnia.*
*Questi servizi hanno ridotto il numero di istituzionalizzazione, favorendo il mantenimento dell'anziano nel proprio contesto sociale ed abitativo. Bisogni emergenti al livello di distretto socio-sanitario.*
*La domanda di servizi in favore degli anziani è alta in funzione oltre che delle esigenze di assistenza sociosanitaria anche della complessiva trasformazione sociale della famiglia nel distretto. Infatti, vivendo sempre più l'anziano da solo, venendo meno la disponibilità del nucleo all'assistenza per diversificati motivi, in carenza o assenza di valide reti di solidarietà sociale, la domanda è costantemente rivolta alle strutture pubbliche.*
*In tal senso i bisogni emersi sono:*

- *Assistenza domiciliare*
- *Ricovero in strutture residenziali*
- *Centri diurni*
- *Contributi per il servizio di trasporto*
- *Centri d'incontro per attività di aggregazione, tempo libero*
- *Inserimento in attività lavorative*

*I bisogni latenti sono:*

- *Richiesta di qualificazione dell'anziano quale portatore di plusvalore sociale*
- *Privilegio del criterio di domiciliarità per il mantenimento nel proprio ambiente di vita*
- *Sostegno alla vita relazionale*
- *Valorizzazione delle potenzialità residue, mediante inserimento lavorativo, sviluppo e mantenimento di relazioni, socializzazione, attività di svago, intrattenimento, gite sociali, attività che contribuiscono al superamento della solitudine e dell'esclusione sociale*
- *Miglioramento della qualità della vita, diritto a sentirsi vitali ed utili*
- *Supporto nelle spese economiche ed organizzazione della vita quotidiana.*

Dall'analisi dei dati statistici sopra riportati si può senz'altro asserire che il completamento della Casa Albergo per Anziani di Barrafranca, non solo rientra nei parametri numerici della fattibilità ma è anche supportata dalla sempre crescente domanda, da parte di persone anziane con età oltre i 65 anni, dei servizi socio-sanitari, nonché di strutture residenziali (R.S.A. – Case di riposo, …) e di strutture semi-residenziali (Centri diurni, Centri socio-riabilitativi, Università del tempo libero, ...), che nei prossimi anni interesserà non solo il territorio barrese ed i comuni limitrofi, ma tutta la provincia di Enna.

# Analisi Finanziaria Del Progetto

**A. Premesse:**

Per natura l'utilizzo di una Casa per Anziani ha più un carattere meramente sociale, che una valenza economica, ma dall'analisi approfondita del progetto si evincerà come anche una struttura nata per soddisfare un bisogno sociale può anche rappresentare una opportunità d'affari.
Nella nostra analisi valuteremo sia l'uno che l'altro ciò al fine di determinare un piano tariffario che sia sostenibile per tutte le fasce di reddito e che al contempo grazie all'integrazione del "PREZZO" possa rendere appetibile per il privato la gestione nel tempo.

**B. Aspetti applicativi: le ipotesi di base**

I principali elementi alla base delle valutazioni successivamente sviluppate sono i seguenti:

a) Completamento e gestione del progetto;
b) La determinazione del piano delle vendite ovvero il flusso dei ricavi;
c) L'analisi dei costi d'esercizio;
d) Gli indicatori di redditività privilegiati:
  - VAN;
  - TIR;
  - Pay Back Period;

**a) Completamento e gestione del progetto**

Secondo la normativa vigente la durata massima di una concessione non può superare i 30 anni.
Come vedremo più avanti dallo studio condotto da questo Ente non si ravvisa la necessità di prevedere una durata maggiore, salvo la facoltà per il concessionario di dimostrare il contrario.

La durata ipotizzata nel nostro studio è stata così ripartita:

- 12 mesi, tempo necessario al completamento delle opere.
- 29 anni per utilizzo in concessione del bene realizzato.

I tempi di realizzazione dell'opera, come quelli di gestione saranno oggetto di valutazione e quindi di attribuzione di punteggio in sede di gara.

**b) Determinazione del Piano dei ricavi**

In generale la gestione economica di un bene in concessione, consiste nella capacità del concessionario di gestire l'opera in maniera da renderla quanto più redditizia possibile.

Và da se che quanto più ampia è l'offerta di servizi sulla stessa opera, tanto più remunerativa sarà la stessa.

Nel caso specifico abbiamo considerato come unica remunerazione dell'opera quella per il servizio di ricovero per lunghi periodi, fermo restando che sarebbe ipotizzabile l'utilizzo dei numerosi spazi a disposizione all'interno della struttura, per l'erogazione di altri servizi quali la fisioterapia o le visite specialistiche.

Al fine di consentire la fruizione dei servizi offerti dalla Casa Albergo ad un taghet più vasta di soggetti, si è ipotizzato che la struttura praticherà tariffe medie di soggiorno al di sotto dei prezzi di mercato.

Dal punto di vista temporale la gestione và dall'entrata in funzione dell'impianto fino al termine del 30° anno di concessione.

Come meglio evidenziato nelle tabelle allegate la scelta della tariffa del singolo posto letto è essenziale per il piano di gestione della Casa Albergo. Infatti se da una parte è vero che la scelta del costo a posto letto si basa su aspetti di ordine gestionale/economico del servizio, è anche vero che attraverso detta quota si determina il targhet di accesso alla struttura e, conseguentemente, dalla medesima dipende anche la fruizione più o meno ampia dei servizi ad essa correlati.

Sarà valutata positivamente qualsiasi proposta che tenda a ridurre quanto più possibile la tariffa di soggiorno presso la struttura, soprattutto per quanto concerne:

- L'utilizzo della struttura per portatori di handicap;
- L'utilizzo della struttura per i residenti a Barrafranca;
- L'utilizzo della struttura per soggetti economicamente svantaggiati;

**b.1) Il Piano di Vendita**

Con il piano di utilizzo si rendono concreti gli obiettivi perseguiti nella realizzazione dei lavori di completamento della Casa Albergo. Esso ha valenza annuale. Si tratta di definire la capacità produttiva della struttura, in modo da avere un'idea dell'offerta, dei servizi erogabili e delle modalità di utilizzo della stessa.

La Casa Albergo per anziani offre le seguenti dotazioni:

- Sale comuni da pranzo
- Sale soggiorno e TV
- Sale per feste e riunioni
- Locale infermeria
- Locale per bagno assistito
- Locale per il culto
- Locale con distributori automatici di bevande calde e alimenti confezionati
- Laboratorio per attività di animazione
- Portineria presidiata 24 h su 24
- Giardino e spazi attrezzati con panchine e tavoli.

Il livello di utilizzo della struttura non è fisso ma potrà subire variazioni, in particolar modo nei primi periodi di esercizio fino a stabilizzarsi con l'andare del tempo.

Le voci di ricavo previste sono così articolate:

| Tipologia Attività | Periodo | Quantità Posti letto | Totale Posti letto anno | Tariffa Media mese | Ricavo annuo |
|---|---|---|---|---|---|
| Affitto camere | mese | 79 | 948 | € 1.400,00 | € 1.327.200,00 |

Nel calcolo non sono stati inseriti gli eventuali altri ricavi derivanti dalle spese extra che ogni singolo ospite potrà sostenere per l'erogazione di servizi particolari quali ad esempio, parrucchiere, barbiere, visite specialistiche ecc.. La tabella si riferisce al primo anno di attività a regime della Casa Albergo, il calcolo dei ricavi degli anni successivi tiene conto del coefficiente di adeguamento monetario e del tasso di inflazione.

**c) Determinazione del flusso dei costi**

Nell'analisi dei costi sono stati inseriti i costi standard di gestione e i costi di ordinaria manutenzione, e precisamente:

| TABELLA COSTO DI GESTIONE | | |
|---|---|---|
| **TIPOLOGIA DI COSTO** | **COSTO ANNUO** | |
| Costi per Energia Elettrica | € | 10.000,00 |
| Costi per Alimenti | € | 288.350,00 |
| Costi per polizze R.C. e varie | € | 6.000,00 |
| Costi per compensi di terzi | € | 5.000,00 |
| Costi per TRSU, Acqua e Gas | € | 20.000,00 |
| Costi per il personale | € | 506.790,05 |
| Costi per manutenzione straordinaria Immobile | € | 92.079,42 |
| Costi per Manutenzione Ordinaria | € | 46.039,71 |
| Costi per Canoni di Concessione Provincia | € | 90.000,00 |
| **TOTALE** | **€** | **1.064.259,18** |

Il criterio utilizzato per la determinazione dei costi è stato il seguente:

- **Costi per Energia Elettrica:** Si è considerato il costo annuo di una struttura similare;
- **Costi per Manutenzione Ordinaria:** si prevede che dal 10° anno in poi la struttura necessiti di interventi manutentivi, ciò determinerà un costo per l'esercizio tale da generare una perdita, pertanto a compensazione si prevede di accantonare una somma annua pari al 1% del costo per la realizzazione dell'immobile, che è pari ad €. 4.603.971,03 *(valore determinato dalla somma tra la spesa dei lavori di cui al progetto originario (€. 2.357.863,18) e la spesa dei lavori del progetto di completamento (€. 2.246.107,85);*
- **Costi per Generi Alimentari:** Il costo è stato ipotizzato tenendo conto della somministrazione di 2 pasti giornalieri a posto letto per 365 giorni l'anno ad un costo medio per pasto di € 5,00.
- **Costi per Compensi a terzi:** In questa voce sono state ricompresse tutte le spese per Consulenze professionali (legali, fiscali, del lavoro, ecc..);
- **Costi per tasse locali:** Il dato tiene conto della media regionale dei costi per strutture similari;
- **Costi per il personale:** Si è ipotizzato che la forza lavoro necessaria per una corretta gestione della struttura sia quella riportata nella Tabella seguente:

*(i valori riportati nella sottostante Tabella sono relativi al momento in cui la Residenza ha la piena occupazione, vanno pertanto graduati secondo gli ingressi degli Ospiti);*

| **TABELLA COSTO DEL PERSONALE** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| N. Ord. | Mansione | Quantità | Categoria | Costo singolo | Costo totale |
| | **ORGANICO DI STAFF DELLA RESIDENZA SENZA VINCOLI DI ORARIO** | | | | |
| 1 | Direttore della Residenza | 1 | F2 | € 26.874,25 | € 26.874,25 |
| 2 | Segretaria | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| **3** | **PERSONALE SPECIFICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | | | |
| 4 | Infermiere professionale | 3 | D2 | € 18.542,81 | € 55.628,43 |
| 5 | Operatori socio-sanitario | 12 | C2 | € 17.074,20 | € 204.890,40 |
| 6 | Ausiliari | 6 | A1 | € 14.593,41 | € 87.560,46 |
| **7** | **ORGANICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | | | |
| 8 | Cuoco | 1 | C1 | € 16.577,73 | € 16.577,73 |
| 9 | Aiuto Servizio Cucina | 1 | A2 | € 14.728,22 | € 14.728,22 |
| 10 | Addetti Pulizia | 1 | A1 | € 14.593,41 | € 14.593,41 |
| 11 | **PERSONALE PART-TIME O CON CONTRATTO A PRESTAZIONE** | | | | |
| 12 | Medico di base | 1 | | € - | € - |
| 13 | Psicologo | 1 | F1 | € 23.531,81 | € 23.531,81 |
| 14 | Assistente sociale | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| 15 | Tecnico della riabilitazione | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| 16 | Dietista | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| 17 | Educatore di animazione geriatrica | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| | **TOTALE SPESA DEL PERSONALE** | | | **€** | **537.098,76** |

Il calcolo delle retribuzioni complessive è stato fatto tenendo conto del CCNL Personale sanitario;

- **Costi per manutenzione straordinaria Immobile:** E' stato adottato lo stesso procedimento previsto per la manutenzione ordinaria dell'immobile, solo che la percentuale, considerato che questi interventi hanno un costo maggiore, è stata conteggiata al 2% sul totale del costo per la realizzazione dell'immobile più l'acquisto degli arredi;
- **Costi per polizze di responsabilità civile e infortuni:** Si prevede che il costo complessivo si aggiri intorno ai € 6.000 anno;
- **Costi per Canoni di Concessione al Comune:** questa voce rappresenta il costo annuo che il Concessionario si impegna a corrispondere al Comune quale costo di utilizzo della struttura;

**d) Gli indicatori di redditività**

Gli indicatori di redditività utilizzati per la valutazione di convenienza economico-fianziaria del progetto sono:

- **Il VAN: Valore Attuale Netto;**
- **Il TIR: Tasso Interno di Rendimento;**
- **Il Pay Back Period;**

**d.1) Il Valore Attuale Netto:** uno dei metodi che viene maggiormente utilizzato nelle aziende per la valutazione degli investimenti è quello del VAN (Valore Attuale Netto), in inglese Net Present Value. Si tratta della somma algebrica delle entrate e delle uscite attualizzate attraverso l'utilizzo di un tasso di attualizzazione di riferimento, Nel nostro caso è stato calcolato un **VAN pari a €. 3.429.000,00 > 0**, ipotizzando lo stesso tasso di rendimento dei titoli di stato al 30/01/2012 che è pari al 6,08%.

**d.2) Tasso interno di rendimento** (TIR o, nella notazione inglese, IRR - Internal rate of return): individuazione del tasso di attualizzazione che azzera algebricamente le entrate ed uscite associate al progetto e separa gli intervalli di tassi che fanno ritenere l'operazione conveniente, da intervalli per i quali l'operazione è svantaggiosa, confrontando il tasso individuato con un tasso di confronto.

Il progetto sviluppa nel corso dei trent'anni di concessione previsti flussi e margini sufficienti a generare un **TIR pari al 6,32%**;

**d.3) Il Pay Back Period** (Periodo di recupero) è un metodo che viene frequentemente utilizzato dalle aziende per la sua semplicità di calcolo; esso consente di calcolare il tempo entro il quale il capitale investito nell'acquisto di un fattore produttivo a medio-lungo ciclo di utilizzo viene recuperato attraverso i flussi finanziari netti generati; tra investimenti alternativi, si sceglierà quello con un "periodo di recupero" più breve, in quanto da tale momento in poi, il bene strumentale contribuirà alla formazione di utili lordi. Nel caso in esame il "**Pay Back Period**" per il recupero dell'investimento iniziale di €. 3.500.000,00, è pari a **13,3 anni**.

### e) La Sostenibilità Finanziaria

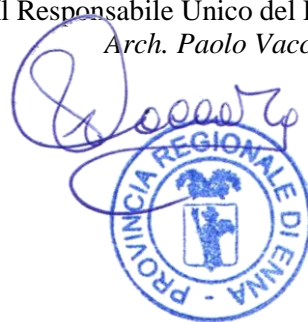
Non tutti gli investimenti economicamente convenienti risultano poi fattibili dal punto di vista finanziario. Con l'espressione sostenibilità finanziaria si intende fare riferimento alla capacità di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti ed una adeguata redditività per gli azionisti. Dall'analisi degli indici di cui sopra si evince che il progetto è ben strutturato e vi è un corretto equilibrio tra le fonti interne ed esterne al progetto.

### f) Conclusioni

Dall'analisi fin qui svolta appare evidente che la realizzazione dell'opera è alquanto remunerativa.
Questa considerazione nasce sia dal fatto che vi è un "Prezzo" erogato dall'Ente appaltante al fine di colmare l'equilibrio economico finanziario, sia dal fatto che gli indici sviluppati rappresentano una ipotesi ben strutturata sia a livello bancario che di remunerazione dell'Equity, costituito da capitale proprio in cofinanziamento, apportato dalla Provincia Regionale di Enna per €. 1.500.000,00, pari al 42,86%, e dall'impresa aggiudicataria per €. 2.000.000,00, pari al 57,14%, per un totale lordo investito pari ad €. 3.500.000,00;
Da un'analisi compiuta sul territorio è emerso che vi sono altre strutture similari ubicate nei comuni limitrofi che svolgono lo stesso servizio a prezzi simili a quelli ipotizzati e registrano il tutto esaurito durante l'intero anno solare.
La conclusione del presente studio ha messo in evidenza come la realizzazione e la gestione della struttura con il contributo dei capitali privati determini un'alta remuneratività dell'iniziativa, garantendo nel contempo un servizio sociale all'intera collettività barrese.

Enna 30 gennaio 2012

Il Responsabile Unico del Procedimento
*Arch. Paolo Vaccaro*

PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

# TABELLE DI CALCOLO
# PER L'ANALISI FINANZIARIA

# PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

VI SETTORE

Patrimonio Immobiliare - Edilizia Scolastica - Infastrutture varie

DIRIGENTE: Ing. Enrico Cascio

OGGETTO:

"Completamento e gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani".

allegati

tavola

## Piano Economico e Finanziario

(ai sensi del comma 4, art. 17 del D.P.R. n° 207 del 05ottobre 2010 )

| N. Protocollo | data | aggiornamento | scala |
|---|---|---|---|
| | 30 gennaio 2012 | | |

| FIGURE PROFESSIONALI | VISTI |
|---|---|
| Il Responsabile del Procedimento<br><br>**Arch. Paolo Vaccaro** | |
| Firma e timbro | |

# QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

"Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani".

| DESCRIZIONE VOCI INTERVENTO | IMPORTO | ATTUAZIONE DELLA SPESA 2012 | 2013 | totale | % |
|---|---|---|---|---|---|
| OPERE EDILIZIE | | | | | |
| Pavimentazioni e rivestimenti | € 643.297,20 | € 162.146,14 | € 481.151,06 | € 643.297,20 | 18,38% |
| Infissi e porte | € 297.513,98 | € 74.989,83 | € 222.524,15 | € 297.513,98 | 8,50% |
| Opere stradali | € 435.509,30 | € 109.772,21 | € 325.737,09 | € 435.509,30 | 12,44% |
| OPERE IGIENICHE | | | | | |
| impianto Fognario | € 34.839,80 | € 8.781,54 | € 26.058,26 | € 34.839,80 | 1,00% |
| IMPIANTI TECNICI | | | | | |
| Impianto idrico | € 220.777,40 | € 55.648,00 | € 165.129,40 | € 220.777,40 | 6,31% |
| Impianto elettrico | € 190.787,30 | € 48.088,85 | € 142.698,45 | € 190.787,30 | 5,45% |
| impianto Antincendio | € 104.264,00 | € 26.280,24 | € 77.983,76 | € 104.264,00 | 2,98% |
| Impianto Antintrusione e Videosorveglianza | € 5.000,00 | € - | € 5.000,00 | € 5.000,00 | 0,14% |
| Impianto di Chiamata | € 5.000,00 | € - | € 5.000,00 | € 5.000,00 | 0,14% |
| Impianti di condizionamento | € 99.840,00 | € - | € 99.840,00 | € 99.840,00 | 2,85% |
| Impianto illuminazione esterna | € 145.277,87 | € - | € 145.277,87 | € 145.277,87 | 4,15% |
| Impianti di sollevamento | € 64.000,00 | € - | € 64.000,00 | € 64.000,00 | 1,83% |
| | | | | | |
| **Importo dei lavori incluso oneri per la sicurezza** | **€ 2.246.106,85** | **€ 566.142,00** | **€ 1.679.964,85** | **€ 2.246.106,85** | **64,17%** |
| | | | | | |
| IVA 21% sui lavori | € 471.682,44 | € 118.889,82 | € 352.792,62 | € 471.682,44 | 13,48% |
| Incentivi ex art. 18 della L. 109/94 e smi | € 44.922,14 | € 11.322,84 | € 33.599,30 | € 44.922,14 | 1,28% |
| Spese per pubblicazione bando di gara | € 16.000,00 | € 16.000,00 | € - | € 16.000,00 | 0,46% |
| Per accantonamento accordo bonario | € 2.500,00 | € - | € 2.500,00 | € 2.500,00 | 0,07% |
| Per imprevisti | € 75.788,57 | € - | € 75.788,57 | € 75.788,57 | 2,17% |
| Oneri per conferimento a discarica | € 5.000,00 | € 1.260,27 | € 3.739,73 | € 5.000,00 | 0,14% |
| spese per allacciamenti pubblici servizi | € 5.000,00 | € 1.260,27 | € 3.739,73 | € 5.000,00 | 0,14% |
| Per espropriazioni | € 100.000,00 | € 25.205,48 | € 74.794,52 | € 100.000,00 | 2,86% |
| Spese per commissione gara | € 25.000,00 | € 25.000,00 | € - | € 25.000,00 | 0,71% |
| Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste nel CSA, eventuali collaudi specialisti | € 8.000,00 | € 2.016,44 | € 5.983,56 | € 8.000,00 | 0,23% |
| Importo per acquisto attrezzature ed arredi compreso IVA | € 500.000,00 | € - | € 500.000,00 | € 500.000,00 | 14,29% |
| | | | | | |
| **Importo somme a disposizione dell'Amministrazione** | **€ 1.253.893,15** | **€ 316.049,78** | **€ 937.843,37** | **€ 1.253.893,15** | |
| | | | | | |
| **INVESTIMENTO COMPLESSIVO** | **€ 3.500.000,00** | **€ 882.191,78** | **€ 2.617.808,22** | **€ 3.500.000,00** | **100,00%** |

| | | |
|---|---|---|
| Inizio lavori | 01/10/2012 | |
| Fine lavori | 30/09/2013 | |
| Primo anno di esercizio | 2014 | |
| Ultimo anno di esercizio | 2042 | |
| Durata investimento (anni) | 30 | |
| Quota parte Provincia Regionale di Enna su "Prezzo" Iva compresa | € 1.500.000,00 | |
| Giorni pagamento periodo realizz. | 90 | |
| Ritenute di Garanzia | 5% | dell'investimento dell'anno |

**Struttura fonti di finanziamento (Equity)**

| | | |
|---|---|---|
| Quota co-finanziata dalla Provincia Regionale di Enna | € 1.500.000,00 | 42,86% |
| Quota co-finanziata dall'Aggiudicatario | € 2.000.000,00 | 57,14% |
| tasso di remunerazione dell'Equity - Provincia Regionale 6% = | € 90.000,00 | |
| **Totale** | **€ 3.500.000,00** | 100,00% |

**Parametri economici**

| | |
|---|---|
| Tasso annuo di inflazione in Italia al 27-01-2012 | 3,30% |
| Tasso annuo di inflazione in Europa al 27-01-2012 | 2,70% |
| Tasso di Rendimento dei Titoli di Stato al 30-01-2012 | 6,08% |
| Tasso di attualizzazione flussi di cassa - ipotesi progettuale | **6,08%** |

**Fiscalità**

| | |
|---|---|
| Ires | 27,50% |
| Irap | 3,9% |
| Periodo di ammortamento fiscale 30 anni | 30 anni |

# QUADRO COSTO DEL PERSONALE

"Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani"

## TABELLA COSTO DEL PERSONALE

| N. Ord. | Mansione | Quantità | Categoria | Costo singolo | Costo totale |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ORGANICO DI STAFF DELLA RESIDENZA SENZA VINCOLI DI ORARIO** | | | | |
| 1 | Direttore della Residenza | 1 | F2 | € 26.874,25 | € 26.874,25 |
| 2 | Segretaria | 1 | D2 | € 18.542,81 | € 18.542,81 |
| **3** | **PERSONALE SPECIFICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | | | |
| 4 | Infermiere professionale | 4 | D2 | € 18.542,81 | € 74.171,24 |
| 5 | Operatori socio-sanitario | 12 | C2 | € 17.074,20 | € 204.890,40 |
| 6 | Ausiliari | 6 | A1 | € 14.593,41 | € 87.560,46 |
| **7** | **ORGANICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | | | |
| 8 | Cuoco | 1 | C1 | € 16.577,73 | € 16.577,73 |
| 9 | Aiuto Servizio Cucina | 1 | A2 | € 14.728,22 | € 14.728,22 |
| 10 | Addetti Pulizia | 1 | A1 | € 14.593,41 | € 14.593,41 |
| 11 | **PERSONALE PART-TIME O CON CONTRATTO A PRESTAZIONE** | | | | |
| 12 | Medico di base | 1 | | € - | € - |
| 13 | Psicologo (contratto part time) | 1 | F1 | € 11.765,91 | € 11.765,91 |
| 14 | Assistente sociale (contratto part time) | 1 | D2 | € 9.271,41 | € 9.271,41 |
| 15 | Tecnico della riabilitazione (contratto part time) | 1 | D2 | € 9.271,41 | € 9.271,41 |
| 16 | Dietista (contratto part time) | 1 | D2 | € 9.271,41 | € 9.271,41 |
| 17 | Educatore di animazione geriatrica (contratto part time) | 1 | D2 | € 9.271,41 | € 9.271,41 |
| | **TOTALE SPESA DEL PERSONALE** | | | | **€ 506.790,05** |

# QUADRO COSTI E RICAVI

"Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani"

| DATI INVESTIMENTO | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Costo Intervento | € | 3.500.000,00 |
| 2 | Quota Investitore (Equity) | € | 2.000.000,00 |
| 3 | Quota Finanziamento | € | 1.500.000,00 |
| 4 | Tasso Interesse | | 10,00% |
| 5 | Durata (anni) | | 30 |
| 6 | Rata | | |

| COSTI GESTIONE | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Costi per Energia Elettrica | € | 10.000,00 |
| 2 | Costi per Alimenti | € | 288.350,00 |
| 3 | Costi per polizze R.C. e varie | € | 6.000,00 |
| 4 | Costi per compensi di terzi | € | 5.000,00 |
| 5 | Costi per TRSU, Acqua e Gas | € | 20.000,00 |
| 6 | Costi per il personale | € | 506.790,05 |
| 7 | Costi per manutenzione straordinaria Immobile | € | 92.079,42 |
| 8 | Costi per Manutenzione Ordinaria | € | 46.039,71 |
| 9 | Costi per Canoni di Concessione Provincia | € | 90.000,00 |
| 10 | **TOTALE COSTI GESTIONE** | **€** | **1.064.259,18** |

| RICAVI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tipologia Attività | Periodo | Quantità Posti letto | Totale Posti letto anno | Tariffa Media mese | Ricavo annuo |
| Affitto posto letto | mese | 79 | 948 | € 1.400,00 | **€ 1.327.200,00** |

# QUADRO DEL PERIODO DI RECUPERO DELL'INVESTIMENTO

"Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani"

## Metodo PAY BACK PERIOD

| Scelta tra investimenti alternativi | Ipotesi A | Ipotesi B | Ipotesi C |
|---|---|---|---|
| Costo complessivo dell'intervento | € 3.500.000,00 | € 3.500.000,00 | € 3.500.000,00 |
| Flussi finanziari medi (annuali) | € 1.327.200,00 | € 1.600.000,00 | € 2.000.000,00 |
| Costi di gestione medi (annuali) | € 1.064.259,18 | € 1.064.259,18 | € 1.064.259,18 |
| Flussi netti di recupero | € 262.940,83 | € 535.740,83 | € 935.740,83 |
| **Tempo di recupero dell'investimento** | 13,3 | 6,5 | 3,7 |

| SIMULAZIONE | Ipotesi A | Ipotesi B | Ipotesi C |
|---|---|---|---|
| Tempo di recupero desiderato | 13,3 | 6,0 | 3,0 |
| Flussi finanziari (annuali) da conseguire | € 1.327.417,07 | € 1.647.592,51 | € 2.230.925,84 |

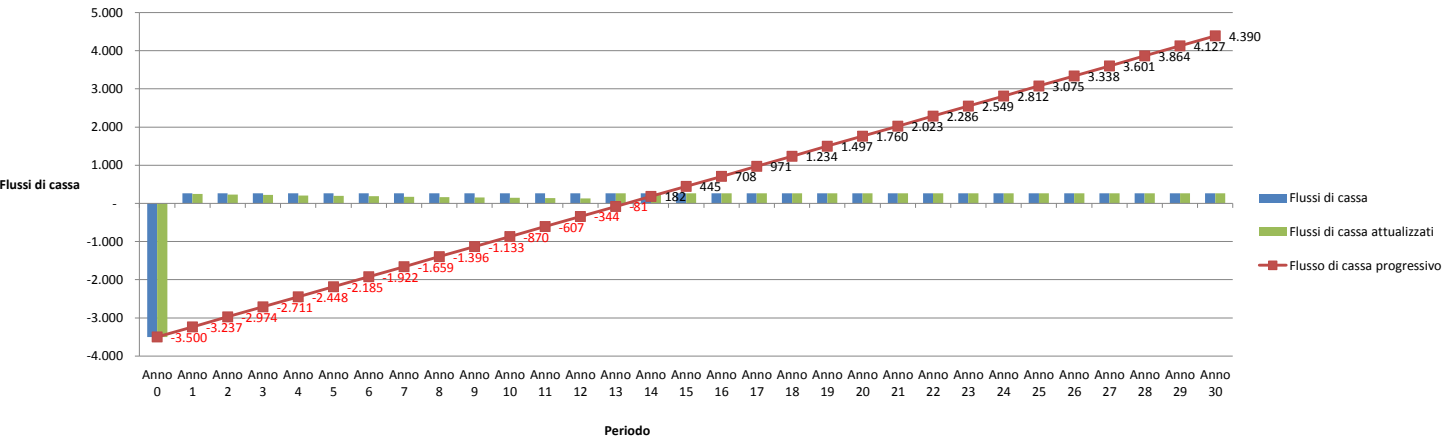
| SIMULAZIONE | Ipotesi A | Ipotesi B | Ipotesi C |
|---|---|---|---|
| Rata media mensile affitto posto letto | € 1.400,00 | € 1.687,76 | € 2.109,70 |

# QUADRO DEI FLUSSI DI CASSA

"Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (EN), da adibire a Casa Albergo per Anziani"

| | Anno 0 | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 | Anno 5 | Anno 6 | Anno 7 | Anno 8 | Anno 9 | Anno 10 | Anno 11 | Anno 12 | Anno 13 | Anno 14 | Anno 15 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totale uscite finanziarie** | - 3.500 | -4.564 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 |
| **Totale entrate finanziarie** | - | 4.827 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 |
| **Flussi di cassa** | - 3.500 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 |
| **Flussi di cassa attualizzati** | - 3.500 | 248 | 234 | 220 | 208 | 196 | 185 | 174 | 164 | 155 | 146 | 137 | 130 | 263 | 263 | 263 |

| | Anno 16 | Anno 17 | Anno 18 | Anno 19 | Anno 20 | Anno 21 | Anno 22 | Anno 23 | Anno 24 | Anno 25 | Anno 26 | Anno 27 | Anno 28 | Anno 29 | Anno 30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totale uscite finanziarie** | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 | -1.064 |
| **Totale entrate finanziarie** | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 | 1.327 |
| **Flussi di cassa** | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 |
| **Flussi di cassa attualizzati** | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 | 263 |

| | |
|---|---|
| **Tasso di interesse (Anno)** | 6,08% |
| **VAN - Valore Attuale Netto** | € 3.429 |
| **TIR - Tasso Interno di Rendimento** Anno | 6,32% |
| **PAY BACK PERIOD** Anno<br>Periodo di Recupero | 13,3 |

**PROVINCIA REGIONALE DI ENNA**

C.F. 80000810863 – Tel. 0935.521111 – Fax 0935.500429

**SETTORE VI**

**"Patrimonio immobiliare – Edilizia scolastica – Infrastrutture Varie"**

**Oggetto:** "Completamento e gestione dell'immobile da adibire a Casa Albergo per Anziani sito nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (En).

# Capitolato disciplinante il livello minimo della qualità di gestione del servizio e relative modalità

**ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Il presente Capitolato ha per oggetto la definizione del livello minimo del complesso delle prestazioni socio-assistenziali, e socio-sanitarie e generali da erogare in favore degli ospiti della Casa Albergo per Anziani della Provincia Regionale di Enna sita nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (EN) che dispone attualmente di n. 79 posti letto, di cui n. 42 non autosufficienti e n. 37 per autosufficienti.
L'erogazione delle suddette prestazioni dovrà avvenire sotto l'osservanza delle norme contenute negli articoli che seguono e di quanto indicato nell'offerta presentata dai concorrenti in sede di gara d'appalto.

**ART. 2 – PRESTAZIONI**
La concessione in relazione all'ambito gestionale comprende le seguenti prestazioni:
a) Assistenza infermieristica professionale;
b) Servizio di fisioterapia;
c) Servizio socio-assistenziale;
d) Attività aggregative, ricreativo-culturali e di mobilizzazione
e) Supporto agli ospiti nell'espletamento di tutte le problematiche amministrative non delegabili (prenotazione esami, accompagnamento presso strutture sanitarie, pratiche per esenzioni, ecc.)
f) Assistenza medica per ospiti, acquisizione farmaci ed ausili per incontinenti;
g) Servizio di ristorazione diretta;
h) Servizio di pulizia e smaltimento rifiuti, anche speciali;
i) Servizio di lavanderia, guardaroba e stireria;
j) Coordinamento dei servizi che deve fare capo ad un coordinatore – responsabile o direttore;
k) Servizi amministrativi.

**ART. 3 – SERVIZI AGGIUNTIVI**
Il Concessionario dovrà altresì attivare ulteriori servizi aggiuntivi di carattere assistenziale, anche di rilievo socio-sanitario quali ad esempio:
- fornitura pasti a domicilio, servizio di lavanderia, ospitalità tipo day residency per anziani le cui famiglie abbiano la necessità di mantenere l'anziano in ambiente sicuro e protetto, anche se autosufficiente, servizio di assistenza domiciliare, ambulatorio infermieristico, accoglienza temporanea di adulti ed anziani in situazione di emergenza sociale.

Tali servizi aggiuntivi verranno attivati sulla base di un progetto specifico e dettagliato, appositamente predisposto dai concorrenti, che dovrà essere presentato in sede di gara e che sarà valutato dalla Commissione giudicatrice con l'attribuzione di punteggio così come previsto nei documenti di gara. Per ciascun servizio aggiuntivo attivato verranno applicate le tariffe contenute nell'offerta dell'aggiudicatario.

**ART. 4 – ESECUZIONE DEI SERVIZI**
Indicazioni di base:

La gestione dei servizi della Casa Albergo per Anziani dovrà avvenire nel rispetto della normativa regionale e delle altre norme di legge e regolamenti in materia. Dovrà altresì, essere specificato per iscritto il personale messo a disposizione per fornire le diverse prestazioni e servizi, compresa la figura del Direttore/Coordinatore.
Le prestazioni erogate dovranno consistere in:
**A) Assistenza medica e specialistica:** gli ospiti non autosufficienti in servizio residenziale dovranno usufruire dell'assistenza dei medici di Medicina Generale che dovranno operare presso la struttura in base ad apposita convenzione con la competente ASP.
Gli ospiti residenti autosufficienti e gli ospiti temporanei mantengono invece il loro medico di base.
L'assistenza medica specialistica è garantita in sede, qualora le condizioni cliniche dell'ospite lo consentano, oppure nei presidi ospedalieri territorialmente competenti o in cliniche convenzionate.
**B) Prestazioni riabilitative ed infermieristiche:** stimolazione al mantenimento del patrimonio funzionale degli ospiti, maggiorazione dei coefficienti di autosufficienza, attivazione delle motilità ed abilità residue, recupero e rieducazione delle facoltà intellettive e non, terapie, medicazioni, cure

mediche in genere e assistenza farmaceutica relativa. Tali prestazioni dovranno essere assicurate da fisioterapisti, da infermieri professionali.

**C) Prestazioni socio-assistenziali:** aiuti volti a favorire l'autosufficienza nelle attività giornaliere, cura dell'igiene personale, vestizione, aiuto nella somministrazione dei pasti e nell'assunzione dei cibi, cura delle condizioni igieniche degli ambienti di vita, riordino del letto e delle stanze, cambi di biancheria, assistenza, sostegno psicologico e morale, erogate da personale con qualifica di O.S.S. (operatore socio sanitario o titolo equipollente).

**D) Servizio di animazione:** attività di animazione delle giornate degli ospiti, organizzazione di attività di manipolazione, ricreative e culturali, mantenimento dei rapporti con l'esterno e con le famiglie, assistenza attività ergoterapiche; tali attività possono essere proposte sia ai singoli che al gruppo, in base alle esigenze individuali e collettive riscontrate. Il personale che eroga tale servizio deve essere in possesso di specifico titolo di studio di tale ambito.

**E) Servizio alberghiero** che dovrà garantire quanto segue:

a) attività podologica e servizio di parrucchiere e barbiere;
b) alloggio per il numero complessivo di ospiti autorizzati;
c) servizio di cucina e mensa comprendente prima colazione, pranzo, merenda, cena;
d) il vitto dovrà essere somministrato secondo le grammature previste dalla tabella dietetica predisposta da un esperto a cura dell'aggiudicataria sulla base delle linee indicate dai competenti servizi dell'ASP, alla cui valutazione dovrà essere sottoposto;

**F) la direzione/coordinamento** di tutto quanto relativo al buon andamento della struttura dovrà essere affidato a persone in possesso almeno del:

- diploma di maturità più dieci anni di esperienza documentata nel settore;

Meglio se in possesso di uno dei seguenti titoli:
specializzazione, almeno biennale, conseguito dopo il diploma di maturità;

- diploma di laurea breve;
- diploma di laurea.

In assenza, temporanea e limitata del direttore/coordinatore dovrà essere individuato tra il personale un referente che ne faccia le veci.
E' indispensabile la presenza del direttore/coordinatore o del referente in ogni giorno della settimana (compresi festivi e prefestivi).
Si precisa che la sostituzione del direttore/coordinatore da parte del referente rimane limitata ad assenze brevi, riposo settimanale, permessi, malattie e ferie. Le ferie ed i periodi di malattia di lunga scadenza dovranno essere coperti da personale con pari formazione e/o esperienza.

**G) Servizio di pulizia e sanificazione** di tutti gli ambienti, secondo il piano e la programmazione che dovrà risultare da atto scritto e visionabile in ogni momento da parte del Concedente e dei competenti organismi ispettivi e di controllo;

**H) Cambio**, almeno settimanale, **della biancheria da letto**, oltre che quotidiano, in tutti i casi in cui si renderà necessario;

**I) Servizio di lavanderia, stireria** della biancheria da letto e personali degli ospiti e guardaroba;

**J) Gestione del verde** con costante manutenzione della zona a verde e periodico taglio dell'erba, anche dell'area di pertinenza circostante la Casa Albergo;

**L)** All'inserimento nella Casa Albergo ogni ospite dovrà essere valutato dall'Unità Operativa Interna per verificarne con un approccio multidimensionale i bisogni e le aree di problematicità, al fine di redigere specifico progetto terapeutico ed il piano assistenziale individualizzato (P.A.I.), tenendo altresì conto delle valutazioni multi-dimensionali formulate dal Distretto Socio-Sanitario territorialmente competente.

## ART. 5 – ULTERIORI SPECIFICAZIONI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI

La progettazione e la gestione dei servizi dovranno espressamente riferirsi e perseguire gli standard previsti dalle normative nazionali e regionali con particolare riferimento a quanto prescritto dal Decreto Presidenziale 29 giugno 1988 "Standards Strutturali ed Organizzativi dei Servizi Socio-Assistenziali" (Legge Regionale n. 22 del 9 Maggio 1986 art: 19) sulle Casa – Albergo per Minori, Inabili ed Anziani e ss.mm.ii.; ed ancora al Decreto Presidenziale 25 ottobre 1999, G.U.R.S. 24 dicembre 1999, n. 60 - Approvazione degli standards strutturali e funzionali delle residenze sanitarie assistenziali per soggetti anziani non

autosufficienti e disabili e istituzione dell'albo degli enti pubblici e privati che intendono concorrere all'attività socio-sanitaria erogata presso le residenze sanitarie assistenziali; ed altresì, ai contenuti del Decreto dell'Assessorato della Sanità del 17/04/2003, concernente direttive per l'accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie nella Regione siciliana e attuazione dell'art. 17 dello stesso decreto.
Il presente articolo dettaglia quindi la parte relativa ai servizi assistenziali infermieristici ed ausiliari connessi (assistenza riabilitativa, fisioterapia, logopedia, servizio podologico, parrucchiere/barbiere, animazione, ecc) da espletare per tutti gli ospiti della Casa Albergo:

**A) Servizi infermieristici**
Il servizio infermieristico dovrà essere svolto da personale in possesso di specifico titolo di studio, riconosciuto ai sensi di legge. Il personale infermieristico dovrà svolgere le prestazioni di competenza previste dalla specifica normativa in materia. Dovrà, altresì, essere direttamente dipendente dal soggetto gestore o con esso convenzionato ed in numero adeguato allo svolgimento degli standard normativi in vigore. Spettano all'infermiere professionale i compiti propri della professione, nonché la partecipazione a rotazione alle riunioni dell'unità operativa interna e l'esecuzione del piano di lavoro individuale. Esso opera in stretta integrazione con il personale psico-sociale e con quello addetto all'assistenza socio-sanitaria.
Il personale infermieristico dovrà essere in grado di gestire pazienti affetti da gravi e complesse patologie a carattere acuto e cronico; in particolare pazienti non autosufficienti con condizioni generali gravemente compromesse, comprese gli stati di coma e/o gli stati vegetativi; pazienti con gravi patologie neurocerebrali debilitanti o con un compromesso stato cognitivo; e/o affetti da patologie respiratorie che richiedano ossigenoterapia, ventilazione automatica; in ogni caso dovranno poter gestire le patologie comuni e/o tipiche dell'anziano, in ogni sua forma e gravità.
Il numero degli infermieri (e/o gli standard infermieristici offerti) deve essere commisurato alle necessità della Casa Albergo, ed essere in diretta relazione al numero degli utenti. In ogni caso il numero ed il sistema di turnazione degli infermieri dovrà rispettare quanto specificatamente previsto dagli standard regionali in materia.
Il personale infermieristico dovrà però saper collaborare con il personale medico della Casa Albergo, nel rispetto dei reciproci codici deontologici e professionali.
In ogni caso la tipologia e la frequenza delle prestazioni, così come delle procedure e dei protocolli di natura infermieristica, dovranno garantire le specifiche necessità di ogni singolo ospite, sulla base delle condizioni cliniche, nel rispetto delle condizioni psicofisiche e con lo scopo di mantenere elevati gli standard qualitativi dei servizi, fornendo una elevata prestazione qualitativa agli utenti.

**B) Servizi assistenziali**
Il personale addetto all'assistenza dovrà essere in possesso di qualifica di O.S.S., o titolo equipollente. Il gestore è tenuto ad effettuare a propria cura e spese una formazione permanente del personale addetto al servizio, anche attivando dei cicli di formazione periodici. L'organo di controllo della Provincia Regionale di Enna ha facoltà di verificare l'esperienza e la capacità professionale del personale impiegato, chiedendo al concessionario eventuali interventi tempestivi, anche di immediata sostituzione del personale stesso, nell'ipotesi di verifica negativa.
Il numero del personale addetto all'assistenza dovrà essere conforme agli standards regionali vigenti durante tutto il periodo della gestione e proporzionato al numero reale di ospiti della Casa Albergo. In particolare l'assistenza dovrà essere finalizzata ad un'armonica e completa assistenza protetta dell'ospite.
La tipologia e la frequenza delle prestazioni saranno controllate e ne sarà eventualmente proposta la modifica, in rapporto alle specifiche necessità del singolo ospite, nel rispetto delle condizioni psicofisiche e con lo scopo di mantenere elevati gli standard qualitativi del servizio.
• *Attività riabilitativa e logopedia*
Tali attività dovranno essere svolte da personale tecnico qualificato in possesso di specifici diplomi legalmente riconosciuti.
• *Attività podologica e servizio di parrucchiere e barbiere*
Tali attività, svolte da personale qualificato ai sensi di legge, dovranno garantire il trattamento di tutti gli ospiti almeno ogni 14 giorni.

• *Servizio educativo e di animazione*
Il servizio educativo e di animazione, svolto da personale qualificato, dovrà essere in grado di garantire le attività previste in sede di offerta e dovrà contribuire a migliorare lo stato psico-fisico dell'utente e l'integrazione dello stesso nell'intero contesto territoriale.
• *Assistenza sociale*
Il servizio offre informazioni sui servizi della Casa Albergo, gestisce le domande di ricovero e il procedimento di ingresso. Svolge funzioni di Segretariato Sociale e segue l'accoglimento, l'inserimento e la dimissione degli ospiti dalla struttura, in raccordo con il Direttore, le Unità Operative Distrettuali, la rete territoriale dei servizi e le altre figure professionali presenti nella struttura. Facilita il proseguimento del rapporto fra l'ospite e la sua famiglia ed aiuta la famiglia stessa nelle eventuali pratiche inerenti l'ospite.
• *Consulenza psicologica*
Garantisce attraverso lo psicologo idoneo supporto psicologico agli ospiti e, qualora necessario, consulenza ai familiari e sostegno agli operatori.
• *Organizzazione del personale infermieristico, degli addetti all'assistenza, dei logopedisti e delle altre attività complementari (fisioterapia, barbiere, ecc)*
Le prestazioni infermieristiche ed assistenziali prevedono la presenza attiva e continuativa del personale infermieristico e degli addetti all'assistenza, in ciascun reparto del Casa Albergo, nell'arco della giornata ed in tutti i giorni dell'anno.
Le presenze individuali degli infermieri e degli addetti all'assistenza, così come la loro rotazione, saranno stabilite insindacabilmente, con ordine di servizio scritto, redatto settimanalmente e/o mensilmente e verificato dall'organo di vigilanza e controllo della Provincia Regionale di Enna.
Il numero degli infermieri e degli addetti all'assistenza dovrà essere tale da impedire che le cadenze e le turnazioni prevedevano eccessivi carichi di lavoro che, a lungo andare, potrebbero ripercuotersi negativamente sull'utenza.
La presenza infermieristica dovrà essere prevista ininterrottamente nell'arco delle 24 ore e in tutti i giorni dell'anno, con turnazione articolata e prestabilita.
L'attività infermieristica, assistenziale, riabilitativa, logopedia, psicologica, ecc., dovranno essere garantire in ottemperanza a quanto previsto dagli standard normativi di riferimento regionale e verranno comunque verificati in sede di valutazione dell'offerta e dovranno essere specificati nella relazione richiesta ai fini della valutazione dell'elemento n° 6 - "Programmazione ed organizzazione generale dei servizi da espletare nella struttura" di cui alla Tabella di Valutazione, da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara).
L'organo di vigilanza richiederà al concessionario uno specifico registro delle prestazioni svolte mensilmente da parte di ciascuna figura professionale.

**C) Servizio di ristorazione**
Il presente articolo disciplina la parte relativa ai servizi di cucina e di mensa, da effettuarsi in tutti i giorni dell'anno, nessuno escluso, per tutti gli ospiti dell'Ente.
I pasti da somministrare agli utenti della struttura debbono essere preparati e cucinati direttamente nella cucina della Casa Albergo.
L'impresa aggiudicataria, per svolgere il servizio di ristorazione, dovrà provvedere a tutte le operazioni/mansioni necessarie alla sua realizzazione, così come agli aspetti ad esso conseguenti, correlati ed impliciti, nel rispetto delle regole culinarie ed igienico-sanitarie, ed in base alla più recente legislazione (D.Lgs. 155/1997 e s.m.i.).
Le operazioni/mansioni che il Concessionario intenderà svolgere per il presente servizio, dovranno essere esplicitamente dichiarate ed illustrate in sede di gara al fine di procedere alla relativa valutazione qualitativa.
Il servizio di ristorazione, sarà espletato sotto la diretta responsabilità e vigilanza del Responsabile dell'Industria alimentare della Impresa aggiudicataria (come previsto dal D.Lgs. 155/1997, l'organo di vigilanza potrà verificare la frequenza e la quantità dei pasti in base alle esigenze reali degli ospiti, o in relazione ad eventi specifici (festività, festa del patrono, compleanni, ecc.).
Nel caso di controllo sanitario da parte dell'ASP o dei NAS, l'organo di vigilanza dovrà essere sempre avvisato tempestivamente. L'organo di vigilanza controllerà accuratamente che ognuno degli aspetti relativi alla ristorazione sia rispettato, assicurandosi anche che il piano di autocontrollo ed il sistema di

autocertificazione delle azioni previste dal D.Lgs. 155/1997 sia costante, efficace, sostanziale e continuativo (utilizzando il sistema delle non-conformità).
In caso contrario il Concessionario attuerà una immediata modifica del proprio piano di autocontrollo, pena le procedure previste dalla legge vigente.
In caso le contestazioni si riferissero alla qualità delle derrate, al tipo di approvvigionamento, o alla scadente gestione di anche una singola parte della cascata produttiva, fino al prodotto ricevuto dall'ospite, il concessionario dovrà provvedere all'immediata e necessaria sostituzione del/dei prodotto/i.
L'organo di vigilanza dovrà verificare la qualità erogata.
Per assicurare il servizio di ristorazione, il concessionario aggiudicatario si avvarrà di proprio personale qualificato, sotto la sua esclusiva responsabilità. Il personale impiegato deve essere previsto sia come numero, sia come mansionario, sia come turnazione. L'organizzazione complessiva di tale servizio deve essere specificata nella relazione richiesta ai fini della valutazione dell'elemento "Programmazione ed organizzazione generale dei servizi da espletare nella struttura" e "Qualità dei servizi alberghieri" da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara). Comunque i nominativi e le qualifiche del personale impiegato dovranno essere costantemente aggiornati e comunicati all'organo di vigilanza.
Il personale ritenuto non idoneo dall'organo di vigilanza dovrà essere sostituito entro sette giorni dalla richiesta scritta, senza oneri per la Provincia Regionale di Enna.

**D) Servizio di pulizia**
Il presente articolo disciplina la parte relativa ai servizi di pulizia di tutti gli spazi della Casa Albergo, sia all'interno degli stabili che nel territorio adiacente di proprietà dell'Ente appaltante (es. aree a verde, strade di accesso, ecc.)
Il servizio che dovrà essere svolto "a regola d'arte" dovrà avere le seguenti finalità:
- salvaguardare e migliorare lo stato igienico-sanitario della Casa Albergo;
- mantenere integro l'aspetto estetico ed ambientale di tutti i locali della Casa Albergo;
- salvaguardare le superfici sottoposte alla pulizia.

Il Concessionario, per svolgere detto servizio, dovrà provvedere a tutte le operazioni/mansioni necessarie alla sua realizzazione, così come agli aspetti ad esso conseguenti, correlati ed impliciti.
Ognuna delle attività di pulizia dovrà essere verificabile e prevista con una scaletta d'intervento, da programmarsi con metodologia analoga a quella utilizzata per i sistemi di accreditamento.
La tipologia, la frequenza e la cadenza delle prestazioni saranno controllate ed eventualmente possono essere proposte delle modifiche da parte dell'organo di vigilanza in rapporto alle specifiche necessità della Casa Albergo, con lo scopo di mantenere elevati gli standard qualitativi del servizio.
In ogni caso, anche durante la pulizia il Concessionario dovrà attuare ogni procedura che assicuri la sicurezza degli ospiti e/o degli operatori, in riferimento alla buona prassi ed alla vigente normativa in tema di sicurezza.
Le operazioni/mansioni che il Concessionario intenderà svolgere per il presente servizio, così come le cadenze e/o la loro frequenza, il tipo e la quantità di attrezzature/macchine, la tipologia dei materiali indispensabili per il servizio, il personale utilizzato, l'organizzazione del lavoro e quant'altro indispensabile per la corretta e completa gestione del servizio di pulizia, dovranno essere specificati nella relazione richiesta ai fini della valutazione dell'elemento "Programmazione ed organizzazione generale dei servizi da espletare nella struttura" e "Qualità dei servizi alberghieri" da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara).
Sarà consentito solamente l'uso di prodotti previsti dal piano di pulizia e sicurezza.
In ciascun piano della Casa Albergo dovrà essere assicurata la presenza di adeguato personale per le pulizie, ogni giorno. Il piano di presenza particolareggiato dovrà essere presentato dai concorrenti in sede di gara.
Le pulizie dovranno essere svolte in modo da assicurare un adeguato riposo agli ospiti.
Sarà anche compito dal Concessionario mantenere integre e pulite le parti murarie e/o strutturali scoperte (compresi i vialetti, i cortili esterni, ecc.) ricompresi/e nell'area di pertinenza della Casa Albergo. L'impresa dovrà anche provvedere al mantenimento del verde della Casa di Albergo, gestendo l'annaffiatura, la potatura, la concimatura, il mantenimento in generale e l'eventuale sostituzione e/o la semina periodica, rispettivamente degli alberi e dell'erba.

**E) Servizio di lavanderia**
Il presente punto disciplina la parte relativa ai servizi di lavaggio, stiratura, piegatura e rammendo di tutti gli indumenti intimi (slip, canottiere, ecc.) personali degli ospiti della Casa Albergo, nonché di tutta la biancheria e gli effetti di proprietà della Casa Albergo stessa (es. lenzuola, federa, manopole, asciugamani di ogni misura e tipologia, canovacci, coperte, copriletto, traversi, coprimaterassi, le tende di ogni tipo e misura, ecc.).
All'inizio della gestione, le lenzuola, le federe, le manopole, gli asciugamani di ogni misura e tipologia, i canovacci, le coperte, i copriletto, i traversi, i coprimaterassi, le tende di ogni tipo e misura, così come ogni altro materiale routinariamente utilizzato per il mantenimento degli ospiti, dovranno essere forniti dall'Impresa aggiudicataria. Tali materiali resteranno di proprietà della Casa Albergo al fine del periodo di concessione.
Nella relazione richiesta ai fini della valutazione dell'elemento "Programmazione ed organizzazione generale dei servizi da espletare nella struttura" e "Qualità dei servizi alberghieri" da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara), l'Impresa partecipante dovrà elencare la quantità e la qualità della biancheria e degli altri effetti che intende fornire, così come l'organizzazione del servizio oggetto del presente punto.
Nel caso la biancheria o gli altri effetti non fossero adeguati per tipologia o quantità, previa comunicazione scritta da parte dell'organo di vigilanza, il Concessionario dovrà provvedere alla loro eventuale sostituzione e/o adeguamento sia in senso della tipologia, della qualità e della quantità.
Il Concessionario dovrà mantenere, presso la Casa Albergo, scorte adeguate per il normale fabbisogno, calcolato sul numero di ospiti effettivamente presenti.
Per tutti i materiali di consumo dovranno essere specificate le cadenze di ritiro/consegna, prevedendo anche aumenti imprevisti del loro uso, scioperi o altre necessità e/o eventi.
Su richiesta dell'ospite, o della sua famiglia (a spese dell'ospite e/o della famiglia stessa) il Concessionario dovrà essere in grado di garantire anche il lavaggio, stiratura, piegatura e rammendo degli eventuali indumenti personali degli ospiti della Casa Albergo (capi spalla, gonne, pantaloni, ecc.). Il prezzo per questo servizio (suddiviso per tipo di prestazione e/o tipologia di trattamento, ecc.) dovrà essere chiaramente esposto presso la segreteria della Casa Albergo ed accettato da parte della Provincia Regionale di Enna.
La Provincia Regionale di Enna non sarà, in ogni caso, coinvolto nella responsabilità e/o nella gestione di questo tipo di servizio.
Il servizio di lavaggio non dovrà avvenire necessariamente all'interno della Casa Albergo.
Il controllo qualitativo della biancheria, che potrà avvenire al momento della consegna o al momento dell'utilizzo, potrà essere effettuato da parte dell'organo di vigilanza.
La biancheria, o ogni altro effetto, che non risultasse in perfetto stato d'uso sarà eliminata e sostituita dal Concessionario.
La biancheria che non risultasse perfettamente lavata o stirata o confezionata, sarà ritirata dall'impresa e ritrattata, senza oneri per la Casa Albergo.
Il Concessionario avrà l'obbligo di garantire, per tutta la durata dell'appalto, igienicità dei locali in cui attuerà il servizio di lavanderia.

**F) Gestione amministrativa della Casa di Albergo**
Spetta in toto al concessionario la gestione dal punto di vista amministrativo della Casa Albergo.
In particolare, la gestione dei rapporti economici con gli ospiti e le loro famiglie, ivi inclusa la formazione dei depositi di garanzia; la riscossione delle rette di accoglienza; la rendicontazione delle presenze alla Regione Siliana per la corresponsione del contributo regionale, da riscuotere direttamente. Copia della rendicontazione potrà essere visionata dall'organo di vigilanza e controllo della Provincia Regionale di Enna.

## ART. 6 – MODALITA' DI GESTIONE
Il concessionario gestirà direttamente i servizi di cui ai precedenti articoli nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti riferite ai servizi da espletare e con la massima cura e diligenza.

Il concessionario provvederà direttamente ed a proprie spese all'acquisto di tutto quanto necessario alla gestione dei servizi e quindi, tra l'altro, delle derrate alimentari, provvederà al materiale di pulizia generale, personale nonché di tutti gli articoli vari necessari per far fronte ai servizi da gestire ed alle esigenze degli ospiti.
Il Concessionario dovrà rispettare inoltre le indicazioni contenute nella Carta dei Servizi della Casa Albergo.
Il concessionario è tenuto ad osservare, per forniture concluse con terzi nell'ambito di tale attività di gestione, il principio della non discriminazione.
Sono posti a carico del Concessionario le spese per i contratti di manutenzione degli ascensori, manutenzione avviamento e pulizia dell'impianto riscaldamento e la verifica fumi, per il consumo di acqua, energia elettrica, gas metano, servizi telefonici, tassa o tariffa per rifiuti solidi urbani, manutenzione e gestione delle aree verdi presenti nell'intero plesso concessi in gestione. La ditta appaltatrice dovrà provvedere allo smaltimento dei rifiuti speciali in ottemperanza alle leggi vigenti.
L'accesso nella Casa di Albergo per i non autosufficienti è regolato da apposite norme emanate dalla Regione Siciliana.
Per quanto riguarda, invece, gli autosufficienti viene predisposta una graduatoria interna tenendo conto di vari elementi (priorità per casi segnalati dal Servizio Sociale dei comuni, condizioni di salute, situazione familiare ed abitativa, condizioni economiche).
Quanto sopra è soggetto a valutazione così come previsto dall'elemento numero 9 - "Caratteristiche dei protocolli operativi e sistema di qualità" della Tabella di Valutazione, del disciplinare di gara, da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara).

## ART. 7 – PERSONALE DA IMPEGNARE, TRATTAMENTO DEI LAVORATORI, FORMAZIONE E DOVERI

Il concessionario impiegherà personale in possesso dei requisiti di legge, che garantisca corretto comportamento e che osservi diligentemente tutte le norme e disposizioni generali e disciplinari della stessa.
Il concessionario ancorché non aderente ad associazioni firmatarie si obbliga ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti e, se cooperative anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratti nazionali collettivi di lavoro e degli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, nonché rispettarne le norme e le procedure previste dalla legge, alla data della concessione e per tutta la sua durata. L'obbligo permane anche dopo la scadenza dei suindicati contratti collettivi fino alla loro sostituzione. Il concessionario è tenuto inoltre all'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali (calcolate sui salari reali effettivi relativi ai lavoratori su contribuzione piena annuale – 52 settimane ai dipendenti ed ai soci lavoratori), nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori nel caso di cooperative.
L'Ente potrà richiedere al concessionario in qualsiasi momento, l'esibizione del libro matricola, DM10 e foglio paga, al fine di verificare la corretta attuazione degli obblighi inerenti l'applicazione del CCNL di riferimento e delle leggi in materia previdenziale assistenziale e assicurativa. L'Ente si riserva la facoltà del controllo in contraddittorio avvalendosi della collaborazione delle OO.SS.
Nella relazione relativa alla valutazione dell'elemento numero 7 - "Qualità del piano permanente della formazione ed aggiornamento del personale anche in materia di sicurezza e prevenzione" della Tabella di valutazione, da presentare nell'ambito dell'offerta tecnica (Busta B - Disciplinare di gara), dovranno essere specificati il numero, la qualifica ed il profilo professionale, nonché gli eventuali titoli ed esperienze del personale che il concessionario intenderà impiegare nei servizi da espletare, con riferimento alle specifiche norme di legge e/o contrattuali da cui sono definiti, fermo restando che i profili professionali da assumere a riferimento di ciascuno dei servizi di cui al presente Capitolato, sono definiti dalle normative nazionali e regionali e dai contratti di comparto.
Il Concessionario, ove previsto, nel contratto collettivo nazionale di lavoro e di settore è tenuto ad assumere il personale già utilizzato dal gestore cessante per l'espletamento dei servizi erogati nel corso della precedente gestione.

Nei casi di assenza, a qualunque titolo del personale, il concessionario sarà tenuto alla sua immediata sostituzione, così da assicurare l'effettiva prestazione di assistenza alla persona senza disagi per l'utenza.
Comunque, per agevolare lo stabilirsi ed il consolidarsi delle relazioni umane con gli ospiti, le variazioni del personale dovranno essere il più possibile evitate, se non all'interno di un turn-over fisiologico.
Il Concessionario dovrà garantire a tutto il personale, a sue spese, un'adeguata formazione permanente, nel rispetto dell'attuale sistema basato sui crediti o su eventuali sue variazioni future.
Il Concessionario dovrà fornire al personale tutti i materiali, mezzi e dotazioni occorrenti per l'espletamento dei servizi previsti nel presente capitolato (vestiario, divise, guanti, calzature, camici, strumenti, attrezzature, computers con stampanti, ecc.).
Le divise e gli abiti dei vari addetti dovranno permettere una distinzione di funzione (es. camici per i medici, diversa divisa per l'infermiere rispetto all'addetto alle pulizie, o al barbiere/parrucchiere, o agli addetti degli altri servizi, ecc.) ed essere completi (es. divisa con adeguate scarpe/ciabatte, cappellino, ecc.) ed essere sempre puliti ed in ordine.
Il personale dovrà essere identificabile tramite una targhetta riportante il nome e la funzione.
Il concessionario sarà responsabile del corretto trattamento degli ospiti.
In caso di danni verso le strutture della Casa Albergo o verso gli ospiti, o verso terzi presenti nell'area della Casa di Albergo, derivanti dalla gestione diretta o indiretta dei servizi previsti nel presente Capitolato, o anche per il comportamento inadeguato od irrispettoso di un singolo dipendente anche al di fuori della sua funzione istituzionale e/o professionale, il concesionario sarà totalmente responsabile sia in ambito civile che penale; a tal fine dovrà dotarsi di idonea polizza assicurativa con primaria compagnia assicurativa, che copra qualsiasi danno succitato, sulla base dei massimali indicati nello schema di Contratto di Concessione.
Il concessionario dovrà provvedere ad un calendario di aggiornamento del personale che riguardi l'approfondimento di norme comportamentali, professionali, di protezione e di prevenzione, relativamente al lavoro svolto. Gli aggiornamenti dovranno essere certificabili in base alla vigente normativa. Tale piano di formazione sarà svolto a totali spese dell'Impresa aggiudicataria e dovrà essere ripetuto periodicamente nel tempo per tutto il personale impiegato.

## ART. 8 - DIREZIONE DELLA CASA DI ALBERGO

Il Concessionario è tenuto a designare un direttore/coordinatore referente che dovrà svolgere funzioni di organizzazione, coordinamento e direzione dell'attività svolta dal personale operante nel servizio e che dovrà possedere almeno un diploma di istruzione secondaria e di almeno dieci anni di esperienza documentata nel settore.
Dovrà essere sempre reperibile, garantendo la rispondenza del servizio a quanto previsto nei Capitolati gestionali e nell'offerta presentata dall'aggiudicatario e dovrà essere vincolato alla Casa Albergo almeno per un anno, fatta salva la risoluzione anticipata del contratto per inadempienze contrattuali.
Il concessionario si impegna, prima dell'inizio della gestione, a comunicare alla Provincia Regionale di Enna i nominativi del direttore/coordinatore e dei responsabili operativi della Casa Albergo, cui la Provincia Regionale di Enna farà diretto riferimento, dichiarando che la loro presenza è garantita nella Casa Albergo per almeno un anno.
Tale impegno da parte del Concessionario sussiste anche per eventuali future variazioni del personale in merito.

## ART. 9 – DISPOSIZIONI SANITARIE

Il personale del concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di legge previsti per l'attività svolta.
Il concessionario dovrà provvedere a proprie cure e spese alle necessarie visite mediche di controllo del personale.

## ART. 10 – SEGRETI D'UFFICIO

Il dipendente del concessionario dovrà mantenere il segreto d'ufficio su fatti o circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento della gestione, delle quali abbia avuto notizia durante l'espletamento del servizio, e sullo stato di salute degli ospiti.

Il concessionario dovrà provvedere ad attuare tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sulla tutela e riservatezza dei dati (DLeg.vo. 196/2003 e ss.mm.ii.).

**ART. 11 – SERVIZIO PASTI AD ALTRE UTENZE**

Il Concedente potrà avvalersi di servizio di ristorazione della Casa Albergo per esigenze legate a diverse tipologie di utenza quali anziani, scuole, servizi extrascolastici ecc.. Il Concedente invierà preventivamente al Concessionario un prospetto mensile delle persone interessate in modo da poter garantire tale servizio. Le modalità di erogazione di tale servizio ed il costo da addebitare al Concedente o agli utenti saranno preventivamente definiti di comune accordo tra le parti.

**ART. 12 – GARANZIA DI FUNZIONAMENTO IN CASI DI SCIOPERO**

Ai sensi della normativa vigente in materia di diritto allo sciopero, il servizio di cui al presente capitolato è da considerare essenziale.

Pertanto in caso di sciopero dovrà, comunque, essere assicurata la continuità delle prestazioni indispensabili di pronto intervento ed assistenza per assicurare la tutela fisica degli ospiti della Casa Albergo, nonché la confezione, la distribuzione e la somministrazione del vitto agli stessi. A tal fine tra il Concedente e il concessionario verrà concordata la regolamentazione degli scioperi.

**ART. 13 – CONTROLLO E SUPERVISIONE**

La Provincia Regionale di Enna esercita le proprie prerogative di vigilanza e controllo sull'attività del Concessionario attraverso un "Organo di Vigilanza e Controllo", ed i propri funzionari e tecnici.

L'Organo di Vigilanza e Controllo è l'organo di controllo della Provincia Regionale di Enna. Di tale organo fanno parte un'Assistente sociale dell'Amministrazione provinciale, come membro di diritto e due Tecnici esperti nominati tra il personale di ruolo dell'Amministrazione provinciale, per una durata minima di due anni, fatta salva la possibilità di rinomina.

I due tecnici devono essere esperti nei vari settori dell'attività della Casa Albergo, avere una documentata esperienza pluriennale nell'ambito della gestione di Case Albergo di strutture analoghe e di adeguato titolo di studio professionale.

L'Organo di Vigilanza e Controllo avrà compito di controllo e di impulso sull'operato del concessionario.

Per l'espletamento di questa funzione, l'Organo di Vigilanza e Controllo deve riferire sul funzionamento della Casa Albergo periodicamente alla Commissione Consiliare Demo-Socio-Assistenziale e comunque almeno una volta all'anno, al Consiglio provinciale, accogliendone i suggerimenti ed ogni eventuale richiesta di intervento nei confronti del gestore, diretta al pieno soddisfacimento dell'utenza.

L'Organo di Vigilanza e Controllo non avrà obblighi verso il concessionario, dovendo rispondere del proprio operato solamente verso gli organi provinciali.

Viceversa, il concessionario dovrà accogliere la nomina del citato organo di vigilanza e controllo in maniera inappellabile, senza eccezione alcuna e dovrà adeguare le proprie attività, come già specificato nel presente Capitolato, per perseguire il soddisfacimento dell'utenza.

L'Organo di Vigilanza e Controllo verificherà con periodicità lo stato di attuazione dei servizi, il rispetto degli obblighi di legge vigenti per tutti i servizi espletati da parte del concessionario, con particolare riferimento al costante rispetto degli standard qualitativi dei servizi offerti e all'idoneità professionale del personale utilizzato, nonché al buon mantenimento dei locali e degli arredi.

L'Organo di Vigilanza e Controllo dovrà essere informato di tutte le controversie/danni sorti tra il personale e gli utenti, o tra i singoli utenti, o tra i singoli operatori, prendendo visione delle soluzioni che tempestivamente verranno predisposte dagli organi direzionali della Casa Albergo.

L'Organo di Vigilanza e Controllo valuterà, altresì, eventuali segnalazioni sul funzionamento e gestione dei servizi della Casa Albergo avanzate dai familiari degli ospiti, attivandosi con il Concessionario al fine di ovviare alle disfunzioni segnalate.

Nell'ambito della sua verifica e controllo ricadranno, altresì, gli eventuali regolamenti interni, le procedure, i protocolli operativi, la gestione delle mansioni, ecc. di ogni singola figura professionale operante nella Casa Albergo.

Parimenti, gli incaricati del Concedente e degli altri enti pubblici erogatori di servizi a favore degli ospiti della Casa Albergo dovranno avere libero accesso alle parti della Casa Albergo stessa.

Il concessionario, inoltre, riconosce al Concedente e ai suoi nominati, nonché ai servizi competenti dell'ASP territorialmente competente il diritto di visitare e di ispezionare l'intera Casa Albergo, di prelevare campioni di alimenti e bevande preparati o serviti dalla ditta appaltatrice e di compiere comunque tutti i controlli opportuni per accertare il buon andamento della gestione.
Il concessionario si impegna altresì ad assumere immediatamente tutti i provvedimenti necessari, adeguandosi alle indicazioni e ad ovviare ai rilievi segnalati.
Si impegna, inoltre, a lasciare libero accesso alle associazioni di volontariato presenti sul territorio, che ne facessero richiesta, previa comunicazione al Concedente.

**ART.14 – GARANZIE PER GLI OSPITI**

Il concessionario garantisce agli ospiti:

- l'accesso ai presidi pubblici e privati accreditati dal S.S.N.;
- la possibilità di assistenza religiosa;
- la possibilità di avvalersi dell'opera di volontari per le proprie esigenze;
- il totale rispetto dei diritti civili e costituzionali della propria persona e della propria scelta al pari di qualunque altro cittadino;
- il diritto alla propria vita di relazione ed alla riservatezza della propria corrispondenza;
- il diritto a segnalare, in forma scritta, lamentele od inconvenienti che si potranno verificare nei servizi espletati all'interno della Casa Albergo

Enna, 22/10/2012

Il Responsabile del Procedimento
*Arch. Paolo Vaccaro*

# PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

C.F. 80000810863 – Tel. 0935.521111 – Fax 0935.500429

**SETTORE VI**
**“Patrimonio immobiliare – Edilizia scolastica – Infrastrutture Varie”**

DIRIGENTE
Ing. Giuseppe Colajanni
Tel. 0935/521391 – Fax 0935/521213 – e-mail:


**Oggetto:** “Completamento e gestione dell’immobile da adibire a Casa Albergo per Anziani sito nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (En).

# Capitolato Tecnico del livello minimo per la fornitura e posa in opera di Arredi, Attrezzature ed Apparecchiature

**PREMESSA**
Il presente Capitolato Tecnico descrive le condizioni minime che il concessionario deve rispettare nel corso dello svolgimento delle attività funzionali alla fornitura degli arredi, delle attrezzature e delle apparecchiature, facenti parte del Progetto per il completamento e gestione, da collocare nella Casa Albergo per Anziani della Provincia Regionale di Enna sita nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (EN) che dispone attualmente di n. 79 posti letto, di cui n. 42 non autosufficienti e n. 37 per autosufficienti.
L'erogazione delle suddette prestazioni dovrà avvenire sotto l'osservanza delle norme contenute negli articoli che seguono e di quanto indicato nell'offerta presentata dai concorrenti in sede di gara d'appalto, che verranno comunque verificate in sede di valutazione da parte della commissione elemento n° 3 - "Valore delle caratteristiche degli arredi e delle attrezzature" di cui alla Tabella di Valutazione, del Disciplinare di Gara.

**Descrizione dell'edificio.** La proposta dovrà essere inoltre rapportata alla struttura esistente. Il progetto originario prevedeva la costruzione di un edificio su quattro livelli nel quale allocare, oltre alle attrezzature generali, spazi destinati agli anziani autosufficienti (casa albergo) e spazi destinati agli anziani bisognosi di assistenza (casa protetta).
Più dettagliatamente si ha:
*Tipologie Residenziali*

| Piano | **Camere** 1 letto | **Camere** 2 letti | **Camere** 3 letti | **Camere** 4 letti | **Appartamenti** 2 letti | **Persone Autosufficienti** | **TOTALE** posti letto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Terra** | 1 | 8 | | | | **si** | **17** |
| **Primo** | | | 3 | 3 | | **no** | **21** |
| **Secondo** | 1 | 6 | | 2 | | **no** | **21** |
| **Terzo** | | | | | 10 | **si** | **20** |
| | | | | | | | **79** |

Come risulta dal quadro precedente gli anziani autosufficienti possono risiedere in miniappartamenti al terzo piano od in camere, singole o doppie, al piano terra scegliendo in funzione delle loro preferenze di privatezza.
I mini appartamenti, infatti, oltre ad essere dotati di bagno e zona letto, come tutte le altre camere, si compongono anche d'ingresso-soggiorno ed angolo cottura-tinello.
Gli anziani non autosufficienti, invece, sono destinati a risiedere nelle camere, da uno, due, tre o quattro posti-letto, distribuite al primo e secondo piano.
Tutti gli alloggi si affacciano su ampie terrazze comuni e sono dotati di servizi igienici autonomi.

***Spazi per l'amministrazione e per le attrezzature collettive***

**Piano terra:** Direzione, Segreteria, Ufficio, Deposito dx, Hall, Sala di riabilitazione fisica, Stireria, Lavanderia, Deposito sx, Servizi Igienici, Centrale Termica Idrica ed Elettrica;
**Piano primo:** Sala Polivalente, Locale Assistente Sociale, Locale Barbiere, Mensa, Cucina, Cucinino, Lavaggio Stoviglie, Cella Frigo, Servizi Igienici;
**Piano secondo:** Ambulatorio, Ambiente Comune, Servizi Igienici;

I collegamenti verticali sono assicurati dalle scale disposte nell'area centrale dell'edificio che funge da zona d'accoglienza, di raccolta e smistamento. Su questo spazio sono attivi due ascensori che assolvono, oltre il normale compito, anche quello del trasporto delle persone diversamente abili o disposte su barella.

In due punti estremi dell'edificio sono previste le scale esterne di sicurezza che garantiscono ai singoli piani un veloce deflusso come pure l'immediatezza d'intervento di eventuali squadre di soccorso.
Particolare importanza assume la sistemazione dell'area esterna, che ha la funzione di collegare la Casa Albergo con il contesto cittadino, ed è pensata come spazio strutturato ed arredato per le attività di passeggio, riposo ed attività comuni all'aperto.

## Art. 1. OGGETTO DELLA FORNITURA
Il presente Capitolato ha per oggetto la fornitura e posa in opera di arredi, attrezzature ed apparecchiature (di seguito denominati semplicemente "arredi") per i locali della "Casa Albergo per Anziani" di Barrafranca, oggetto del presente bando.
Le operazioni di fornitura, installazione e montaggio degli arredi dovranno essere effettuate secondo quanto prescritto negli articoli che seguono.
Le quantità e le specifiche sono quelle riportate in seguito. Le stesse dovranno essere rispettate pena l'esclusione dalla gara.

Il sistema degli arredi da installare all'interno della struttura deve garantire lo svolgimento di tutte le attività previste nei diversi spazi del complesso.
La morfologia degli arredi e l'aspetto di tutti gli elementi devono assicurare un adeguato livello di comfort e di funzionalità: negli spazi comuni e nelle aree residenziali devono contribuire ad esaltare il carattere "domestico" degli ambienti, risultando compatibili con tutti i possibili gradi di "non autosufficienza" degli ospiti.

**Art. 2. QUANTITA' DELLA FORNITURA E MODALITA' DI POSA IN OPERA**

La quantità e la tipologia degli arredi, scaturisce dal prospetto precedente, da cui risulta che gli anziani autosufficienti possono risiedere in miniappartamenti al terzo piano od in camere, singole o doppie, al piano terra, scegliendo in funzione delle loro preferenze di privatezza.
I mini appartamenti, infatti, oltre ad essere dotati di bagno e zona letto, come tutte le altre camere, si compongono anche d'ingresso-soggiorno ed angolo cottura-tinello.

L'arredamento dei 10 mini appartamenti posti al terzo piano è concepito in legno faggio, include nella sua composizione letti ad altezza fissa, e mobili con angoli smussati, tavolo, sedie e divani con rivestimento in cotone. Le camere che ospiteranno 20 persone autosufficienti, saranno così arredate:

**<u>n° 10 Camere tipo A – Appartamenti - n° 2 letti per persone autosufficienti:</u>**

n° 2 letti ad altezza fissa (Uno Snodo, Due Sezioni Regolazione a Manovella)
n° 1 tavolo;
n° 2 materassi degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 2 cuscini degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 4 sedie;
n° 2 armadi a due ante
n° 1 parete attrezzata
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 divano a due posti o in alternativa due poltrone;
n° 1 tenda privacy
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.
n° 1 zona cottura con mobile e piano cottura 4 fuochi da 90cm, lavello da 90 cm a una vasca, base cassetti 45cm base cassettoni da 45 cm; mobile frigo da 60cm; pensile con due ante da 90cm pensile colapiatti da 90cm; pensile con cappa filtro e sportello da 90cm;

Gli anziani non autosufficienti, invece, sono destinati a risiedere nelle camere, da uno, due, tre o quattro posti-letto, distribuite al primo e secondo piano;

**L'arredo per le 15 camere destinate ad accogliere 42 persone non autosufficienti sono:**

**<u>n° 1 Camera tipo B da un posto letto - posto a secondo piano</u>**:

n° 1 Letto ad Altezza Variabile – (Tre Snodi, Quattro Sezioni, Regolazione Elettrica)
n° 1 materasso degenza completo di fodera in puro cotone;
n° 1 cuscino degenza completo di fodera in puro cotone;
n° 1 tavolo;
n° 2 sedie;
n° 1 armadi a due ante
n° 1 scrivania con sedia
n° 1 pensile a giorno
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 poltrona relax poggiapiedi;
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

**<u>n° 6 Camere tipo C da due posti letto – poste a secondo piano</u>**:

n° 2 Letti ad Altezza Variabile – (Tre Snodi, Quattro Sezioni Regolazione a Manovella)
n° 2 materassi degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 2 cuscini degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 1 tavolo;
n° 4 sedie;
n° 2 armadi a due ante
n° 1 pensile a giorno

n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 tenda privacy
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

**n° 3 Camere tipo D da tre posti letto – poste al primo piano**:
n° 3 Letti ad Altezza Variabile – (Tre Snodi, Quattro Sezioni, Regolazione Elettrica)
n° 3 materassi degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 3 cuscini degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 1 tavolo;
n° 4 sedie;
n° 3 poltrone relax con poggiapiedi (con ruote);
n° 3 armadi a due ante
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

**n° 5 Camere tipo E da quattro posti letto di cui: 3 poste al primo piano e due al secondo piano**:
n° 4 Letti ad Altezza Variabile – (Tre Snodi, Quattro Sezioni, Regolazione Elettrica)
n° 4 materassi degenza completo di fodera in puro cotone;
n° 4 cuscini degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 4 sedie;
n° 3 poltrone relax con poggiapiedi (con ruote);
n° 4 armadi a due ante
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

Gli anziani autosufficienti, sono destinati a risiedere nelle camere, da uno e due, posti-letto, dislocate al piano terra.

**L'arredo per le 9 camere destinate ad accogliere 17 persone autosufficienti sono:**

**n° 1 Camera tipo F da un posto letto - posto a piano terra**:
n° 1 Letto ad Altezza Fissa – (Uno Snodo, Due Sezioni Regolazione a Manovella)
n° 1 materasso degenza completo di fodera in puro cotone;
n° 1 cuscino degenza completo di fodera in puro cotone;
n° 1 tavolo;
n° 2 sedie;
n° 1 poltrona relax con poggiapiedi;
n° 1 armadi a due ante
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

**n° 8 Camere tipo G da due posti letto – poste a piano terra**:
n° 2 Letti ad Altezza Fissa – (Uno Snodo, Due Sezioni Regolazione a Manovella)
n° 2 materassi degenza completi di fodera in puro cotone;
n° 1 tavolo;
n° 4 sedie;
n° 2 poltrone relax con poggiapiedi;
n° 2 armadi a due ante
n° 1 pensile a giorno
n° 1 porta TV e Televisore
n° 1 tenda privacy
n° 1 attaccapanni;
n° 1 cestino.

## 2. Spazi per l’amministrazione e per le attrezzature collettive

**2.a. Piano terra arredo previsto:**

Direzione: scrivania, poltrona dirigente e due poltroncine ospiti, libreria a giorno da 90cm e mobile h 210 cm ad ante da 90cm, attaccapanni e cestino;

Segreteria: due scrivanie, sei poltroncine, tre librerie a giorno h 210cm da 90cm e tre mobili bassi h 90 cm ad ante da 90 cm, due attaccapanni e due cestini;

Ufficio: una scrivania, una poltrona dirigente, due poltroncine, libreria a giorno h 210cm da 180cm e mobile h 90 cm ad ante da 90cm, attaccapanni e cestino;

*altri locali da arredare sono:*

Hall: banco reception attrezzato, con computer e stampante laser multifunzione, due poltrocine, due sedie, tre cestini, n° 4 sedute multiple 4 posti, tavolo basso, n° 8 poltroncine per sala di attesa, n° 2 portagiornali, mobile a giorno porta TV, e Televisore a LED, da 50";

Laboratorio: per le piccole attività con n° 5 tavoli da lavoro da cm 100x100, n° 20 sedie; n° 2 armadi a giorno e n° 2 armadi ad ante;

Sala di riabilitazione fisica: da arredare con attrezzare idonee per il recupero delle funzionalità motorie, *cyclette* (bicicletta orizzontale dotata di un sedile e schienale regolabile), *attrezzi baraccia spalle* (per eseguire un allenamento cardiovascolare e rinforzare la parte superiore del corpo) *tapis roulant* (per eseguire un esercizio cardiovascolare completo e raggiungere diversi obiettivi di allenamento, tra cui dimagrimento, tonificazione e resistenza), *stepper* (adatto anche per le persone anziane, migliora la coordinazione fisica e l'equilibrio). *panca multifunzioni* (per una muscolatura tonica ed elastica, mantenersi in forma, migliorare flessibilità e postura) e piccoli attrezzi, utili per garantire, giorno dopo giorno, l'attività fisica necessaria per la riabilitazione fisica. N° 2 lettini fisioterapici Telaio portante e gambe a sezione angolare in faggio slavo verniciato e lucidato a profilo sagomato. Imbottitura a profilo sagomato in gommapiuma con rivestimento standard in skai bianco autoestinguente, regolazione della testa con cremagliera in legno.

Lo spazio da destinarsi agli allenamenti deve, come minimo, prevedere attrezzi per l'allenamento individuale e per attività collettive, che possono essere destinate a gruppi di max a 12 persone.

Stireria: con n° 2 aste da stiro complete di ferro a vapore; n° 1 macchina da stiro per impianto centralizzato banchi aspiranti/vaporizzanti; una stiratrice elettrica a rullo; n° 4 scaffalature a giorno da cm.90x180x35; n° 4 armadi a due ante da cm.90x180x35; n° 2 cassettiere da cm.

Lavanderia: con n° 2 lavatrici industriali super centrifuganti (Senza fissaggio a pavimento con le seguenti caratteristiche: Pannello frontale e superiore in acciaio inox (AISI 304); Cesto inox; Microprocessore facile da utilizzare (EC) di serie; Grande apertura della porta (Ø42 cm) per facile carico e scarico del bucato; Grande valvola di scarico (Ø76 mm); Tutte le parti della macchina facilmente accessibili; Vaschetta sapone e valvola di scarico brevettati (sistema Liqui-Mix®); Collegamento ai detersivi liquidi; Motore a frequenza controllata (inverter); PowerWash® pale del cesto perforate: migliori effetti meccanici, meno consumo di acqua; Programma di lavaggio SuperEco; Corpo della macchina in inox (AISI 304).

n° 2 essicatoi rotativi (Grande cesto in acciaio inox: Microprocessore semplice da usare; asciugatura tramite sistema brevettato RADAX® = assiale+radiale; Massima trasmissione del caldo, basso consumo di energia, breve tempo di asciugatura; Grande apertura dell'oblò per facile carico e scarico.

n° 6 cestoni con ruote per sporco e n° 4 cestoni per pulito;

Deposito a p. t. sx: n° 4 scaffalature a giorno da 90x200 cm; n° 4 armadi da 90x200 cm ad ante;

Deposito a p. t. dx: n° 8 scaffalature a giorno da cm. 90x180x35; n° 2 armadi a due ante da cm. 90x180x55;

**2.b. Piano primo arredo previsto:**

Sala Polivalente: con n° 4 tavoli da cm.90x90; n° 16 sedie; n° 2 divani tre posti n° 2 poltrone; parete attrezzata di 4,00 ml., Televisore da 50", n° 2 tavoli rotondi da cm. 100; n° 8 sedie; n° 2 mobili con ante da cm. 90x85x55.

Locale Assistente Sociale: scrivania, poltrona dirigente e due poltroncine ospiti, libreria a giorno da 90cm e mobile h 210 cm ad ante da 90cm, attaccapanni e cestino;

Locale Barbiere: con due poltrone da barbiere; un mobile lavaggio; divanetto attesa; carrello di servizio; n° due mobili arredo con lavabi rubinetteria e specchi; cestino; attaccapanni;

Mensa: n° 10 tavoli da cm.; n° 40 sedie; due mobili sparecchia tavoli da cm. 90x180x85; due mobili porta stoviglie da cm. 180x180x55;

Cucina – Cella Frigo: un fornellone a gas da banco valvolato tre fuochi su armadio con portine a battente in acciaio inox; un fornellone a gas da banco valvolato due fuochi su armadio con portine a battente in acciaio inox; una piastra a gas da banco valvolato su armadio con portine a battente in acciaio inox; cappa aspirante murale,con motore con filtri, in acciaio inox da cm. 110x300; un forno elettrico; un lavello due vasche; n° 2 piani da lavoro in acciaio inox da cm. 90x70x100; un piano da lavoro in acciaio

inox da cm. 90x70x100 preparazione verdure; una friggitrice elettrica; n° 1 armadio frigorifero da 700 lt. da cm 600x700x2000, temperatura -2°; n° 1 armadio frigorifero da 500 lt. da cm 600x700x2000, temperatura -20°; n° 1 armadio frigorifero da 500 l. per pesce, da cm 600x700x2000, temperatura -20°; pentole, tegami, padelle di diverso diametro e capacità, stoviglie varie e posate (piatti, tazze, mestoli, forchettoni, cucchiai, ecc...)

Cucinino: una base da cm 90 con due cassettoni e piano cottura a elettrico quattro fuochi; una base da cm 90 con due sportelli battenti; pensile con cappa aspirante a filtro da cm 90 e pensile contenitore da cm. 90; un tavolo da cm 80x100, quattro sedie.

Lavaggio Stoviglie: n° 1 lavastoviglie a traino in acciaio inox (prelavaggio-lavaggio-risciacquo) da cm 210x200x80; n° 1 lavello due vasche con gocciolatoio in acciao inox;

**2.c. Piano secondo:**

Ambulatorio: n° 1 scrivania da cm 80x100; n° una poltroncina; n° 2 sedie; n° 2 Armadi a due ante con vetrina per medicinali, con struttura in acciaio verniciato, vetri temperati e ripiani; n° 1 letto degenza, con struttura in acciaio verniciato ad uno snodo con ruote; n° 1 predellino ad un gradino, con struttura tubolare e pedana rivestita in plastica; n° 1 paravento a quattro ante con struttura tubolate in alluminio, tende in plastica lavabile; n° 4 carrelli porta strumenti/medicine, Struttura smontabile in tubolare d'acciaio cromato. Piantane verniciate nere, ripiani in bilaminato bianco.

Ambiente Comune: con n° 2 tavoli da cm. 90x90; n° 8 sedie; n° 2 divani tre posti n° 2 poltrone; parete attrezzata di 3,00 ml., Televisore da 42”, n° 2 tavoli rotondi da cm. 100; n° 8 sedie; n° 2 mobili con ante da cm. 90x85x55.

**2.d. Bagni e Servizi Igienici**: Tutti locali destinati a bagno e a servizio igienico della Casa Albergo saranno corredati di accessori idonei all’uso per anziani autosufficienti e non autosufficienti e nello specifico l’arredo di ogni locale deve prevedere nella misura minima: pensile con anta a specchio in acciaio inox esterno, mensola con struttura i metallo e ripiano in vetro, dispenser porta salviette con corpo in acciaio inox, dispenser porta carta in rotolo con corpo in acciaio inox, porta scopino in acciaio inox; dispenser per sapone liquido con corpo in acciaio inox, gancio doppio appendi abiti in acciaio inox, cestino rifiuti con chiusura in acciaio inox.

**2.e. Ausili per non autosufficienti:**

La Casa Albergo, al fine di dare una adeguata accoglienza degli ospiti non autosufficienti dovrà prevedere nella compagine delle attrezzature destinate a persone non autosufficienti i seguenti ausili:

n° 8 Carrozzine pieghevole ad auto spinta. Costruita in acciaio cromato, crociera singola, seduta e schienale in nylon nero imbottito. Ruote in alluminio a razzi;

n° 4 Carrozzine struttura leggera Costruita in alluminio anodizzato colore argento, doppia crociera, sedile e schienale in nylon imbottito, tasca portaoggetti nello schienale. Ruote frontali e posteriori piene. Braccioli ribaltabili. Completa di cintura. Peso Max. paziente 75 Kg.

n° 8 Deambulatori pieghevole in quattro parti. Costruito in alluminio anodizzato leggero con manopole imbottite, puntali in gomma antiscivolo. Regolabili in altezza ogni 2,5cm.

n° 4 Sollevapersone elettrico, con struttura in acciaio verniciato. Ruote piroettanti di cui due con freno. La base regolabile in larghezza da 66cm a 110cm garantisce stabilità e facile accesso in ambienti con spazi ristretti. Peso massimo supportato 180 Kg.

## Art. 3. LUOGO DELLA FORNITURA E TEMPI DI ESECUZIONE

La fornitura deve essere consegnata e posata in opera presso l’immobile, conosciuto come “Casa Albergo per Anziani sito nella C.da Zotta di Barrafranca (EN), previo accordo telefonico o comunicazione tramite fax alla Provincia Regionale di Enna – Servizio Patrimonio Atti Tecnici – all’attenzione del Responsabile del Procedimento arch. Paolo Vaccaro.

## Art. 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E QUALITA’ DEI MATERIALI

Le informazioni minime imposte dalla legge sono così sintetizzabili:

### 4.1. CERTIFICAZIONE

Gli arredi devono essere perfettamente conformi alle normative vigenti, in Italia e nella Comunità Europea, ed essere tali da non costituire pericolo per l’incolumità e la salute dei fruitori della struttura cui sono destinati, nonché per i dipendenti. In considerazione che la conformità alle normative suddette non è rilevabile direttamente, ma solo attraverso prove di laboratorio e controlli specifici di personale altamente specializzato, si richiede alle ditte che parteciperanno alla gara di produrre idonea documentazione che comprovi la conformità dei prodotti alle normative vigenti di riferimento. In relazione alla sicurezza si richiedono certificazioni che

comprovino la sicurezza dei prodotti a livello: meccanico e fisico, di reazione al fuoco e di tossicità. Inoltre, secondo il Decreto legislativo n. 101/02/97 e ss.mm. e ii. (che ha reso operante la legge 126 del 10 Aprile 1991) del Ministero dell'Industria ed Artigianato, dovranno essere redatte delle schede tecniche che accompagnino gli articoli forniti.

4.2. SCHEDA PRODOTTO

In ottemperanza alla Legge 126/91 e al DL 101/97 e ss. mm. e ii, i prodotti devono contenere le seguenti informazioni:
- nome del prodotto;
- ditta produttrice (nome o altro segno distintivo del produttore, marchio e sede);
- materiali impiegati qualificanti il prodotto;
- istruzioni d'uso e manutenzione.

Essendo la struttura è soggetta a rilascio di certificato da parte del comando provinciale dei VV.FF. in quanto attività, 66 di categoria B (oltre 50 posti letto e fino a 100) e quindi rientrante nei disposti di cui dl D.P.R. n° 151 dell'1/0/2011; le caratteristiche degli arredi da fornire dovranno essere conformi alla normativa relativa alla prevenzione incendi. Le classi di reazione al fuoco sono state desunte dal D.M. 18 settembre 2002 – "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie e private".

Pertanto i materiali dovranno essere conformi a quanto di seguito specificato:

- i materiali suscettibili di prendere fuoco su entrambe le facce devono essere di classe di reazione al fuoco non superiore ad 1;
- i mobili imbottiti devono essere di classe 1M;
- i laminati di rivestimento dei pannelli costituenti le pareti attrezzate debbono essere di classe 1.

La determinazione della classe di reazione al fuoco deve essere eseguita secondo quanto stabilito dal D.M. 26.06.84 e s.m.i. (con a corredo i relativi certificati di prova emessi da laboratori riconosciuti).

Pertanto, sulla scorta delle disposizioni legislative vigenti, è necessario che gli arredi forniti, contengano anche le seguenti indicazioni:
- classe di reazione al fuoco;
- estremi dell'omologazione - numero di codice;
- impiego e manutenzione;

Tutti i requisiti e le caratteristiche richieste dovranno essere appositamente documentati con certificazioni o con dichiarazioni di responsabilità e appositi marchi di conformità apposti sui prodotti.

4.3. MATERIALI

Tutti i materiali impiegati per la realizzazione degli arredi dovranno essere di prima qualità, privi di difetti intrinseci ed adeguati ognuno all'uso cui sono destinati. Si ribadiscono le responsabilità della ditta
realizzatrice sia sulla qualità dei singoli componenti che sul prodotto finito e funzionante. Più in dettaglio:
Il **legno massello** dovrà essere di prima qualità, presentare una fibra stretta e una venatura uniforme.
Non sono ammesse diciture generiche.
Il **truciolare** dovrà essere di classe E1, ad emissione di formaldeide controllata. Deve essere placcato in laminato plastico nelle parti a vista, bordato in legno massello e privo di spigoli vivi. Le parti in legno dovranno essere verniciate al naturale con prodotti ad acqua nei colori o nelle mordenzature indicate nelle schede tecniche relative alla descrizione degli arredi di cui al punto 2, Ciascun mobile dovrà essere completamente privo di spigoli vivi.
Il **laminato plastico** deve avere uno spessore consistente, non inferiore a 0,9 mm., deve inoltre presentare una finitura opaca (escluse le superfici), non lucida, per evitare facili graffiature e fenomeni di abbagliamento.
Il **meccanismo di apertura/chiusura** delle antine dovrà essere regolabile, mentre le bordature perimetrali dovranno essere dotate di guarnizioni per evitare qualsiasi forma di rumore. Devono essere pertanto collocate all'interno della struttura del mobile cui sono applicate per evitare pericolo di schiacciamenti agli utenti. I cassetti devono essere posti su guide scorrevoli con fermo. La ferramenta non deve mai essere sporgente. Gli assemblaggi devono essere realizzati con fresature, incastri, spinotti e collanti non tossici.
I **tessuti e i rivestimenti** utilizzati devono essere ignifughi e conformi alla normativa europea di riferimento per quanto riguarda l'infiammabilità e migrazione di sostanze tossico-nocive. A tale proposito deve essere presentata idonea documentazione a riprova dei requisiti richiesti.
La **verniciatura** deve essere atossica all'acqua conforme alla normativa europea di riferimento.
Ai sensi del Decreto Legislativo 24 febbraio 1997, n. 46 "Attuazione della direttiva 93/42/CEE, concernente i dispositivi medici" i **letti** devono essere certificati conformi alla normativa EN 1970:2000 "Letti regolabili per disabili".
Tutti gli arredi offerti devono essere conformi alle norme antinfortunistiche di cui al D.Lgs. 626/94, e s.m.i. Fermi restando i requisiti tecnici normativi, tutti gli arredi devono essere proposti in modo coordinato, per

quanto attiene alle finiture ed ai colori, nonché presentare un disegno formale che li accomuni agli arredi domestici.

**Art. 5. REQUISITI GENERALI DI SICUREZZA**

Gli arredi e tutti i singoli componenti degli stessi con i quali l'utilizzatore può entrare in contatto durante
l'uso previsto, devono essere progettati e realizzati in modo tale da evitare lesioni fisiche o danni materiali. Questo requisito è soddisfatto quando la stabilità è conforme a quanto prescritto dalle normative vigenti per i vari elementi d'arredo (UNI EN 527-2 e UNI EN 527-3 per tavoli da lavoro e
scrivanie e UNI 8596+ FA-1 per mobili contenitori).

Per le scrivanie devono essere rispettati i requisiti minimi di spazio disponibile per le gambe indicati al punto 5.1 della UNI EN 527-1. Tutti i bordi ed angoli devono essere privi di bave,arrotondati e smussati; in particolar modo bordi ed angoli dei piani di lavoro devono essere arrotondati con raggio > 2 mm. La distanza di sicurezza tra eventuali parti mobili e regolabili deve essere progettata e realizzata in modo da
minimizzare rischi di lesioni e movimenti non volontari.

In particolare la distanza tra eventuali parti mobili accessibili deve essere < 8 mm. o > 25 mm. In qualsiasi posizione durante il movimento. Le impugnature devono essere progettate in modo da evitare l'intrappolamento delle dita durante l'uso. Le estremità di eventuali componenti cavi devono essere chiuse o tappate.

I piani di lavoro devono rispettare i seguenti requisiti di riflessione e colore:

| **Caratteristica** | **Requisito** | **Metodo di prova: Norma** |
|---|---|---|
| Riflessione speculare della superficie | < 45 unità | UNI 9149 |
| Misura del colore | Y>15< 75 | UNI 8941 - 2 |

Elementi in vetro costituenti qualsiasi parte degli arredi, con area > 0,1 mq. devono essere di sicurezza, come definito dalla UNI 7697. Tutti i materiali combustibili devono soddisfare almeno la classe 2 di reazione al fuoco secondo la norma UNI 9177/87.

I componenti finiti dei mobili costituiti da pannelli lignei devono rispettare il requisito minimo di emissione di formaldeide < 3,5 mg. HCHO/(mq.h), testati secondo la norma UNI EN 717.2. Eventuali cablaggi presenti in scrivanie o allunghi, devono essere conformi alle indicazioni della norma CEI 61-11.

**Art. 18. REQUISITI TECNICI DEI MATERIALI IMPIEGATI**

COMPONENTI METALLICI

Eventuali componenti finiti in vista di scrivanie, tavoli e contenitori realizzati impiegando elementi metallici verniciati o con trattamenti galvanici, devono rispettare i seguenti requisiti minimi:

| **Resistenza alla corrosione** | **Nessuna alterazione dopo** | **Norma** |
|---|---|---|
| Elementi verniciati | 24 h | UNI ISO 9227 |
| Rivestimenti galvanici | 16 h | UNI ISO 9227 |

Eventuali componenti finiti dei mobili contenitori realizzati impiegando elementi metallici verniciati o con trattamenti galvanici, devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:

| **Resistenza a** | **Nessuna alterazione delle superfici verniciate** | **Norma** |
|---|---|---|
| Imbutitura statica | Fino a una penetrazione di 3 mm | UNI EN ISO 1520 |
| Urto | Con la caduta della massa da 30 cm | UNI 8901 |

COMPONENTI LIGNEI IMPIALLACCIATI E VERNICIATI

Le finiture delle superfici orizzontali dei piani di scrivanie,tavoli e contenitori e delle superfici verticali e ripiani dei contenitori, realizzate con tranciati di legno verniciati, devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:

| **Caratteristiche** | **Superfici orizzontali** | **Superfici verticali e ripiani** | **Norma** |
|---|---|---|---|
| Resistenza alla luce | Livello 3 | Livello 3 | UNI 9427 |
| Resistenza al calore umido | T di prova = 70°<br>Valutazione = 4 | | UNI EN 12721 |
| Resistenza a sbalzi di temperatura | Livello 5 | Livello 5 | UNI 9429 |
| Calore bordi | Livello 3 | Livello 3 | UNI 9242 + FA 1 |

RESISTENZA DELLE SUPERFICI A LIQUIDI FREDDI (UNI EN 12720)

| **Tipo liquido** | **Superficie orizzontali** | | **Superfici verticali e ripiani** | |
|---|---|---|---|---|
| | T. applicaz. | valutazione | T. applicaz. | valutazione |
| Acido acetico (10% m/m) | 10 min | 5 | | |
| Ammoniaca (10% m/m) | 10 min | 4 | 10 min | 4 |
| Acido citrico (10% m/m) | 10 min | 4 | | |
| Soluzione detergente | 1 h | 5 | 1 h | 5 |
| Caffè | 1 h | 4 | | |
| Disinfettante (2,5 % clor T) | 10 min | 5 | | |
| Olio di oliva | 10 min | 5 | | |
| Cloruro di sodio (15% m/m) | 1 h | 5 | | |
| The | 1 h | 5 | | |
| Acqua deionizzata | 1 h | 5 | 1 h | 5 |

FINITURE DEI PIANI DI LAVORO CON FINITURA MELAMINICA O LAMINATO PLASTICO

Le finiture dei piani di scrivanie, allunghi e altri piani di lavoro e appoggio,realizzati con pannelli lignei laminati o con nobilitazione melaminica, devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:

| **Caratteristiche** | **Requisiti** | **Norma** |
|---|---|---|
| Abrasione | Livello 4 | UNI 9115 |
| Resistenza alla luce | Livello 4 | UNI 9427 |
| Resistenza al calore secco | T di prova = 120°<br>Valutazione = 4 | UNI EN 12722 |
| Resistenza al calore umido | T di prova = 70°<br>Valutazione = 4 | UNI EN 12721 |
| Tendenza alla ritenzione dello sporco | Livello 4 | UNI 9300 |

| Resistenza al graffio | Livello 3 | UNI 9428 |
|---|---|---|
| Resistenza agli sbalzi di temperatura | Livello 5 | UNI 9429 |
| Calore bordi | Livello 3 | UNI 9242 +FA 1 |

REQUISITI MECCANICI: RESISTENZA E DURATA
Le **scrivanie** e i **tavoli** devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
EN 527-1/00 Dimensioni
EN 527-2/03 Requisiti generali di sicurezza
EN 527-3/03 Stabilità
EN 527-3/03 Resistenza a fatica orizzontale
EN 527-3/03 Resistenza a fatica verticale
EN 527-3/03 Carico statico verticale
EN 527-3/03 Carico statico orizzontale
EN 527-3/03 Caduta
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide
oppure
EN 1730/02 Caduta
EN 1730/02 Stabilità
EN 1730/02 Resistenza a fatica orizzontale
EN 1730/02 Resistenza a fatica verticale
EN 1730/02 Carico statico verticale
EN 1730/02 Carico statico orizzontale
EN 1730/02 Urto sul piano
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide

Le **sedie** devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
EN 1729-1 e 2/2006 Dichiarazione di conformità
prove per ciascuna grandezza
EN 1729-1/06 Caratteristiche dimensionali
EN 1729-1/06 Marcatura
EN 1729-1/06 Istruzioni
prove sulla grandezza maggiore
EN 1729-2/06 Requisiti generali di sicurezza
EN 1729-2/06 Stabilità
EN 1729-2/06 Carico statico sedile schienale
EN 1729-2/06 Fatica sedile schienale
EN 1729-2/06 Carico statico laterale delle gambe
EN 1729-2/06 Carico statico gambe anteriori
EN 1729-2/06 Urto sul sedile
EN 1729-2/06 Urto sullo schienale
EN 1729-2/06 Prova caduta

ulteriore prova sulla grandezza minore
EN 1729-2/06 Urto sedile
EN 1729-2/06 Caduta
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide

I **divani/poltrone** devono rispettare i requisiti minimi di seguito elencati:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
UNI EN 1022/05 Stabilità
EN 1728/02 Resistenza a fatica del sedile-schienale
EN 1728/02 Carico statico sul sedile schienale

EN 1728/02 Fatica fronte anteriore sedile
EN 1728/02 Carico statico sulle gambe anteriori
EN 1728/02 Carico statico sulle gambe laterali
EN 1728/02 Carico statico orizzontale sui braccioli
EN 1728/02 Carico statico verticale sui braccioli
EN 1728/02 Resistenza a fatica dei braccioli
EN 1728/02 Urto sul sedile
EN 1728/02 Urto sullo schienale
UNI 9083/87 Resistenza alla caduta
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide

I **mobili contenitori**, **cassettiere** o **mobili comprendenti cassettiere strutturali**, devono rispettare i seguenti requisiti minimi:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
UNI 8597/05 Resistenza della struttura
UNI 8601/84 flessione dei piani
UNI 8602/05 apertura e chiusura con urto delle porte
UNI 9081/05 Resistenza delle porte a carico verticale
UNI 8600/05 Flessione con carico concentrato
UNI 8603/05 Resistenza dei supporti dei piani
UNI 8606/84 Carico totale massimo
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide

I **mobili a giorno**, e le **scaffalature** devono rispettare i seguenti requisiti minimi:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
UNI 8596/05 Stabilità
UNI 8597/05 Resistenza della struttura
UNI 8601/84 Flessione dei piani
UNI 8600/05 Flessione con carico concentrato
UNI 8603/05 Resistenza dei supporti dei piani
UNI 8606/84 Carico totale massimo
UNI 717-2/04 Emissione di formaldeide
EN 1729-2/06 Requisiti generali di sicurezza

Gli **armadietti di metallo**, e altri **arredi in metallo** devono rispettare i seguenti requisiti minimi:
Prove rilasciate da un laboratorio accreditato:
UNI 8597/05 Resistenza della struttura
UNI 8596/05 Stabilità
UNI 8601/84 Flessione dei piani
UNI 8602/05 apertura e chiusura con urto delle porte
UNI 8607/05 durata delle porte
UNI 8600/05 Flessione con carico concentrato
UNI 8603/05 Resistenza dei supporti dei piani
UNI 8606/84 Carico totale massimo

## Art. 19. ALTRI REQUISITI E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DI INSTALLAZIONE

Le lavorazioni e le finiture di tutti gli arredi oggetto della fornitura devono essere curate ed eseguite a regola d’arte. In particolare:
- i punti di appoggio a terra di scrivanie, allunghi, tavoli e contenitori devono disporre di elementi di regolazione, per l’adeguamento alle superfici d’appoggio;
- contenitori ad ante cieche e cassettiere devono disporre di serrature con chiavi piatte, da fornire in duplice copia;
- per i pannelli impiallacciati, potranno essere impiegati tranciati in precomposto;

- per i pannelli lignei diversi da quelli impiallacciati, potranno essere impiegati sia pannelli melaminici con bordature in ABS, sia pannelli laminati, postformati o con bordature in ABS;
- per ogni ambiente arredato dovrà essere fornita documentazione contenente informazioni relative a uso e manutenzione e alle metodologie/prodotti più indicati per la pulizia dei vari tipi di materiali impiegati nella costruzione degli arredi;
- mobilio destinato ad arredare uffici di tipo operativo.

Le finiture dovranno essere analoghe per tutti i singoli elementi costitutivi, sia per quanto riguarda materiali e colori dei piani di lavoro e di copertura, sia per quanto riguarda colori e finiture di altri materiali impiegati. A richiesta della Stazione Appaltante, le scrivanie angolari, dovranno essere fornibili in configurazione sia destra che sinistra. Il posto di lavoro deve poter ospitare lampade da tavolo, telefono e strumenti informatici. La struttura deve quindi essere predisposta per il cablaggio sia in senso verticale che in senso orizzontale, in modo da consentire il transito e l'occultamento dei cavi e delle eventuali eccedenze degli stessi. Il sistema di cablaggio adottato deve consentire l'alloggiamento sottopiano di prese elettriche, telefoniche e di trasmissione dati. Tutte le canalizzazioni devono essere ispezionabili.

Deve essere consentita una idonea fuoriuscita dei cavi, attraverso un elemento di transito posizionato sul piano di lavoro. Le scrivanie, nelle tipologie richieste devono essere con struttura indipendente. Devono peraltro essere aggregabili per creare eventuali isole di lavoro a più postazioni. Deve quindi essere garantita la complanarità dei piani di lavoro accostati fra loro e lo squadro tra piani contigui.

## Art. 20. COLLAUDO

Il collaudo tecnico dei beni forniti e posati in opera verrà eseguito dalla Stazione Appaltante in contraddittorio con il fornitore ed alla presenza del direttore dei lavori, entro 30 giorni dalla ultimazione della fornitura. Forniture e materiali potranno essere collaudati anche in corso d'opera.

Il collaudo dovrà accertare che i beni presentino i requisiti richiesti dal presente Capitolato Tecnico e agli altri documenti tecnici facenti parte integrante del presente capitolato.

In sede di collaudo potranno essere sottoposti ad esame i materiali ritenuti necessari, senza che la ditta possa sollevare contestazioni o pretese; si potranno eseguire, ove consentito dalle caratteristiche dei prodotti, anche esami e prove a scandaglio, nell'intesa che i risultati ottenuti sulle percentuali di prodotto esaminate si estendono a tutta la partita.

Il regolare collaudo dei prodotti e la loro presa in consegna non esonerano comunque la ditta da eventuali difetti ed imperfezioni che non siano emersi durante il collaudo ma vengano in seguito accertati.

In tal caso la ditta sarà invitata dall'amministrazione ad assistere, per mezzo dei suoi rappresentanti, ad eventuali visite di accertamento, dovendo rispondere, per loro, ad ogni effetto.

Gli articoli collaudati divengono di proprietà della Amministrazione dal giorno successivo alla data del verbale di collaudo, con esito favorevole. Qualora entro il termine fissato per il collaudo nessun rappresentante della Ditta sia presente al collaudo, l'assenza vale a tutti gli effetti come acquiescenza ai risultati delle operazioni effettuate. Il verbale di collaudo verrà notificato alla Ditta aggiudicataria, la quale non può impugnare gli esiti del collaudo.

Il fornitore è tenuto alla sostituzione dei beni che si riscontrassero difettosi o non conformi all'offerta aggiudicata. In assenza delle certificazioni relative alle reazioni al fuoco dei materiali, dei certificati di garanzia, della rispondenza al D.Lgs. 626/94 e ss.mm.ii. e quant'altro richiesto nel successivo art. 11, non si procederà alle operazioni di collaudo ed alla liquidazione della fornitura con posa.

## Art. 21. OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONI E GARANZIE DEI PRODOTTI A CARICO DELLA DITTA

E' obbligo dell'impresa la consegna alla Stazione Appaltante, contestualmente al completamento della consegna degli arredi per ciascuna fase, di tutte le certificazioni di legge relative alla sicurezza degli arredi installati ed in particolare:

documentazione attestante la reazione al fuoco di ciascun elemento di arredo fornito

certificato di prova di laboratorio che individui la classe di reazione al fuoco

cartellino identificatore – apposto su ogni elemento d'arredo – che ne attesti la conformità al certificato di omologazione o, in alternativa, certificazione della ditta fornitrice della conformità dell'elemento fornito al prototipo omologato

schemi elettrici e di montaggio delle apparecchiature in tre copie;
manuali d'istruzione d'uso e di manutenzione di elettrodomestici ed apparecchiature, in tre copie;
dichiarazione di rispondenza al D.Lgs. 626/94 e ss.mm.ii. di parte degli arredi e precisamente:
sedie, tavoli, scrivanie, letti, poltrone;
dichiarazione che i materiali costituenti il prodotto offerto non contengono sostanze tossiche o nocive;
garanzia degli elettrodomestici di validità almeno biennale;
garanzia degli arredi, delle attrezzature varie e delle apparecchiature, di validità almeno biennale;
Il Fornitore dovrà garantire il perfetto funzionamento degli arredi oggetto della fornitura, e conseguentemente fornire il servizio di assistenza e manutenzione per un periodo minimo di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di consegna. La garanzia comprende la prestazione della mano d'opera ed ogni attività necessaria a garantire il ripristino del perfetto funzionamento del bene, compresa la sostituzione dei pezzi di ricambio.
La garanzia non comprende difetti causati da:
1) normale usura nel tempo;
2) uso improprio e scorretto e/o manomissione dei prodotti;
3) stoccaggio, montaggio o uso in ambienti non conformi agli standard per i quali i prodotti sono stati concepiti;
4) esecuzione di alcune fasi della fornitura da parte di persone non autorizzate o in modo difforme dalle istruzioni;
5) cause di forza maggiore.
Gli interventi in garanzia atti a garantire la funzionalità del prodotto devono essere effettuati entro i 2 (due) giorni lavorativi successivi alla data di richiesta d'intervento, pena l'applicazione delle penali contrattuali, e dovrà essere garantito il ripristino o la sostituzione del bene entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di richiesta d'intervento. Nulla dovrà essere addebitato per gli interventi sopra descritti, compresi i costi di viaggio, percorrenza chilometrica ed ore di viaggio del tecnico con relative trasferte.

## Art. 22. ALTRI ONERI ED OBBLIGHI GENERALI A CARICO DELLA DITTA

Saranno a carico della ditta appaltatrice anche i seguenti obblighi:

- sorveglianza del materiale fornito e depositato anche in fase temporanea in cantiere e di tutti i materiali e finiture dei locali stessi presenti, nonché di cose dell'Amministrazione Appaltante consegnate alla ditta, se espressamente richiesto dalla Stazione Appaltante;
- fornitura e la manutenzione di segnaletica di sicurezza e di quant'altro fosse indicato dalla Stazione Appaltante;

## Art. 23. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è responsabile della perfetta rispondenza della fornitura aggiudicata a quanto stabilito nel presente capitolato, nonché alle istruzioni e alle prescrizioni della Stazione Appaltante. Il fornitore è e rimane responsabile nei confronti dell'Ente per qualsiasi difetto di conformità esistente al momento della consegna del bene. Il difetto che deriva dall'imperfetta installazione del bene è equiparato al difetto di conformità. Nell'ipotesi di difetto di conformità, il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese a ripristinare la conformità del bene, mediante riparazione o sostituzione, senza spese in entrambi i casi, ad insindacabile giudizio dell'Azienda, oltre al risarcimento dei danni eventualmente provocati.
Il Concessionario è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere potessero derivare a persone, proprietà o cose durante l'esecuzione della fornitura e fino ad eventuale collaudo. A tal fine, l'Concessionario dovrà possedere una copertura assicurativa per responsabilità civile nei confronti di terzi per danni a cose o a persone con massimale unico per sinistro di almeno euro 500.000,00 (euro cinquecentomila e zero centesimi). Copia di tale polizza dovrà essere consegnata entro 15 giorni dalla aggiudicazione della gara presso la sede aziendale. Il Concessionario è tenuto ad assicurare una garanzia totale su ciascuna fornitura eseguita con validità per un minimo di 24 mesi dalla data del verbale di collaudo degli arredi. Per tutta la durata del periodo di garanzia, ivi inclusa l'eventuale estensione offerta in sede di gara, la ditta si impegna ad effettuare, a proprio carico, almeno n. 3 interventi annui di manutenzione ordinaria sui beni forniti.

La garanzia è riferita a materiale e manodopera. Gli interventi di riparazione e/o sostituzione di parti vanno eseguiti entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla richiesta. Qualora il predetto intervento sia risultato inefficace, la Stazione Appaltante ha facoltà di chiedere ed ottenere entro 14 (quattordici) giorni la sostituzione dell'intero materiale interessato. Ove la riparazione o sostituzione richiesta sia rimasta inevasa, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di provvedere direttamente con diritto di rivalsa economica nei confronti del Concessionario, fatte salve le eventuali azioni risarcitorie.
Deve essere, inoltre, assicurata un'efficace assistenza post-vendita e la disponibilità di parti di ricambio per almeno 10 anni post garanzia di 24 mesi.

**Art. 24. SUBAPPALTO – CESSIONE - RECESSO**
La presente fornitura non può essere ceduta, salvo quanto disposto dall'art. 116 D.lgs. 163/06. Circa le modalità di subappalto, si richiamano in toto le disposizioni di cui all'art. 118 del D.Lgs. n. 163/2006. Nel caso di recesso dal contratto, per qualsiasi causa, da parte della ditta aggiudicataria, saranno addebitati alla stessa, oltre agli eventuali danni, i maggiori oneri che dovranno essere sostenuti dalla Stazione Appaltante per l'affidamento della fornitura ad altra ditta e la
Stazione Appaltante provvederà ad incamerare la cauzione definitiva.

**Art. 25. PENALITA'**
Salvi i casi previsti dall'articolo seguente, di risoluzione del contratto, la Stazione Appaltante si riserva di applicare una penale, per constatate inadempienze da parte della ditta, riferite:
a) al ritardo ingiustificato nella consegna della fornitura;
b) a fornitura non corrispondente alle prescrizioni del capitolato;
c) a rifiuto del ripristino o della sostituzione delle parti non conformi, difettose o non collaudate, ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capitolato Tecnico;
d) a violazioni delle norme di sicurezza;
Nelle ipotesi di cui sopra, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di applicare, a proprio insindacabile giudizio:
una penale di € 130,00 (euro centotrenta e zero centesimi) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine di consegna degli arredi pattuito;
una penale di € 100,00 (euro cento e zero centesimi) per ogni contestazione cui non sia seguito un adeguamento da parte della Ditta Aggiudicataria;
una penale pari al 50% del costo unitario dell'articolo indicato in sede di gara nel caso di mancato ripristino e sostituzione;
una penale di € 100,00 (euro cento e zero centesimi) per ogni violazione o altro maggiore importo cautelativo calcolato in riferimento alla gravità della violazione.

Della penale sarà data notizia all'impresa a mezzo lettera raccomandata A/R; essa potrà presentare deduzioni a propria discolpa: l'applicazione avverrà con decurtazione in sede di liquidazione delle fatture che saranno emesse in pagamento successivamente alla notifica. Nel caso in cui queste non bastassero, l'ammontare residuo sarà addebitato sulla garanzia di cui all'art. 13 del presente capitolato. La stessa va reintegrata a mano a mano che su di essa la Stazione Appaltante operi prelevamenti per fatti connessi alla esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di 15 giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dalla Stazione Appaltante, quest'ultima ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione del presente capitolato speciale.

**Art. 26. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**
Qualora la ditta non ottemperasse in tutto o in parte agli obblighi derivanti dal contratto, sarà facoltà della Stazione Appaltante di procedere ad incamerare, per intero, la garanzia di cui all'art. 13 del presente capitolato ed a risolvere il contratto stesso, con onere a carico della ditta della rifusione di ogni spesa e danno recato. La Stazione Appaltante potrà procedere di diritto (ipso iure) ex art. 1456 cc. alla risoluzione nei seguenti casi:
1. mancato superamento del collaudo;
e) gravi negligenze ed inadempienze nell'esecuzione del contratto, tali da compromettere la regolarità della fornitura, quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo delle tipologie:

interruzione della fornitura, reiterate inosservanze delle norme di legge e/o regolamento disciplinanti l'esecuzione della fornitura, gravi violazioni delle prescrizioni inerenti la sicurezza di cui all'allegato **6** "Documento gestione sicurezza";
2. cessione del contratto non autorizzata;
3. fornitura di articoli non conformi alle prescrizioni del capitolato in misura superiore al 10% della fornitura;
4. inosservanza delle disposizioni di legge in materia di lavoro e previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, norme igienico-sanitarie;
5. quando a carico di alcuno degli amministratori della ditta aggiudicataria sia stato avviato un procedimento penale per frode, o per qualsiasi altro reato che incida sulla moralità professionale, o per delitti finanziari;
6. mancato reintegro della garanzia fideiussoria ex art. 15 del presente capitolato di oneri.

Ove le inadempienze siano ritenute non gravi, cioè tali da non compromettere la regolarità della fornitura, le stesse saranno formalmente contestate all'affidatario inadempiente. Dopo tre contestazioni formali per le quali non siano pervenute, o non siano state accolte le giustificazioni della ditta, la Stazione Appaltante potrà procedere di diritto alla risoluzione del contratto. Nel caso di recesso del contratto, per qualsiasi causa, da parte dell'impresa aggiudicataria, saranno addebitati alla stessa, oltre agli eventuali danni, i maggiori oneri che dovranno essere sostenuti dalla stazione appaltante per l'affidamento della fornitura ad altra ditta e si provvederà ad incamerare la garanzia fedejussoria.

L'esercizio del recesso o della facoltà di avvalersi della risoluzione di diritto dovranno essere comunicate dalla stazione appaltante alla ditta affidataria mediante lettera raccomandata A/R.

Nulla sarà dovuto all'impresa nel caso di recesso o di risoluzione del contratto, fatti salvi i corrispettivi economici relativi alla fornitura ricevuta. Inoltre, in tutti i casi in cui, per effetto di provvedimenti giurisdizionali resi in qualsiasi grado di giudizio, il contratto dovesse essere dichiarato nullo, caducato o dovessero cessarne in qualsiasi modo gli effetti giuridici, la ditta aggiudicataria avrà diritto esclusivamente alla remunerazione delle prestazioni effettivamente rese a favore dell'Azienda, senza poter reclamare, a qualsiasi titolo, indennizzi o risarcimenti di ogni sorta, che devono pertanto intendersi rinunciati.

Il Responsabile del Procedimento
*Arch. Paolo Vaccaro*

**PROVINCIA REGIONALE DI ENNA**
Piazza G. Garibaldi, 2 – 94100 - Enna
Tel. 0935.521111 – Fax 0935.500429
C.F. 80000810863
**SETTORE VI**
**"Patrimonio immobiliare – Edilizia scolastica – Infrastrutture Varie"**
**DIRIGENTE**
Ing. Giuseppe Colajanni

**Oggetto:** "Completamento e gestione dell'immobile da adibire a Casa Albergo per Anziani sito nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (En).

# CAPITOLATO SPECIALE PRESTAZIONALE

Prescrizioni generali

PREMESSA

Il Capitolato Speciale Prestazionale, nel suo complesso, è composto dal presente elaborato unito ai seguenti elaborati

allegati:

• Prescrizioni tecniche opere architettoniche e strutturali

• Prescrizioni tecniche opere elettriche

• Prescrizioni tecniche opere meccaniche

## SOMMARIO

## DENOMINAZIONI ED ABBREVIAZIONI UTILIZZATE

Nel seguito saranno impiegati i termini "Amministrazione Appaltante", "Stazione Appaltante (SA)", "Committente" e "Concedente": essi si devono ritenere sinonimi ed indicano il CONCEDENTE dell'Appalto di Concessione, cioè Provincia Regionale di Enna (EN).
Inoltre saranno utilizzati i termini "Impresa", "Consorzio di Imprese", "Associazione temporanea di Imprese (ATI)", "Ditta", "Appaltatore", "Affidatario", "Esecutore", "Concessionario": anch'essi si ritengono sinonimi e indicano il soggetto
CONCESSIONARIO dell'Appalto di Concessione.
CONCEDENTE e CONCESSIONARIO sono le PARTI che sottoscriveranno il contratto di Concessione, oggetto d'Appalto.
Infine, per comodità, vengono introdotte le seguenti abbreviazioni (in ordine alfabetico):
- AD -Azienda Distributrice di energia elettrica, e/o di gas, e/o di acqua
- BT o bt -Simbolo generico di "sistema di Bassa Tensione in c.a." (400/230V)
- CA -Continuità Assoluta
- C.C. -Codice Civile
- CCIAA -Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura
- CEI -Comitato Elettrotecnico Italiano
- DL -Direzione dell'esecuzione del Contratto, generale o specifica
- ENEL -Inteso genericamente come ente fornitore di energia elettrica
- IMQ -Istituto Italiano per il Marchio di Qualità
- MT -Simbolo generico di "sistema di Media Tensione in c.a.": nel caso specifico sta per 20kV
- PM -Piano di Manutenzione
- RT -Relazione Tecnica
- SA -Stazione Appaltante
- SIL -Sistema Italiano Laboratori di prova
- SIT -Sistema Italiano di Taratura
- UNEL -UNificazione ELettrotecnica italiana
- UNI -Ente nazionale italiano di UNIficazione
- UPS -Gruppo di continuità assoluta
- VVF -Vigili del fuoco

Eventuali altri acronimi potranno essere introdotti dopo che siano stati citati, tra parentesi, accanto alla definizione estesa del proprio significato.

## INTRODUZIONE

il presente Capitolato Speciale Prestazionale definisce gli standard prestazionali per l'elaborazione del "Piano di Gestione", che costituisce parte integrante dell'offerta presentata dai concorrenti.
Il presente documento contiene gli elementi indicati dall'art. 23 comma 1 del DPR 207/2010, che definisce la natura del Capitolato Speciale Prestazionale.
I contenuti del Capitolato Speciale Prestazionale si articolano nei seguenti punti:

- l'indicazione delle necessità funzionali, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che devono essere presenti nell'intervento, in modo che esso risponda alle esigenze deil Comune concedente e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie;
- la specificazione delle opere generali, e delle eventuali opere specializzate, comprese nell'intervento, con i relativi importi;
- una tabella degli elementi e sub-elementi in cui l'intervento è suddivisibile, con l'indicazione dei relativi pesi normalizzati, necessari per l'applicazione della metodologia di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il documento è composto da diverse parti che trattano:

- le condizioni generali di appalto
- le necessità funzionali, i requisiti e le specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento
- le caratteristiche tecniche, strutturali e impiantistiche, delle opere da realizzare
- le linee guida relative alla progettazione definitiva ed esecutiva
- le norme tecniche per l'esecuzione delle opere
- le necessità gestionali, i servizi e gli standard prestazionali minimi che il Concessionario si deve impegnare a fornire
- le condizioni economiche ed amministrative che regolano l'appalto
- i criteri di aggiudicazione dell'appalto capitolato speciale prestazionale

# PARTE PRIMA
# OGGETTO DELLA CONCESSIONE

## ART. 1
## DEFINIZIONE DELLA CONCESSIONE

Il presente appalto di concessione ha per oggetto l' Affidamento con procedura aperta ai sensi dell'art. 143, del D.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., della concessione per il "Completamento e gestione dell'immobile da adibire a Casa Albergo per Anziani sito nella C.da Zotta del Comune di Barrafranca (En).
L'area su cui insiste l'immobile è identificata nella Bozza di Piano Regolatore Generale del Comune di Barrafranca come Zona V/F – "Attrezzature Comunali in Verde Pubblico". Catastalmente l'area è identificata al N.C.T. al, Foglio n° 7 del Comune di Barrafranca partt. n° 2001, 2002, 2004, 2014, 125, per una superficie complessiva di circa mq. 12.627,67, di cui sono stati effettuati gli atti espropriativi e sono da perfezionare gli atti di compravendita per introitarla al patrimonio provinciale.

**In particolare la Concessione comprende:**

1. la progettazione definitiva/esecutiva da redigere sulla base del progetto preliminare posto a base di gara e riguardante tutte le strutture, gli impianti necessari etc…, nonché tutti gli adempimenti in materia di sicurezza ai sensi del D. Lgs 81/08 .
2. le verifiche sismiche prescritte dell'art. 2, comma 3, dell'O.P.GM. n. 3274 del 20/03/2003; e D.M. del 14/01/2008 – Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni e successiva Circolare esplicativa del 02/02/2009 ;
3. l'esecuzione dei relativi lavori previsti nel progetto esecutivo;
4. la fornitura degli arredi;
5. la gestione funzionale ed economica, per la durata massima di anni 30 (trenta) oltre al tempo necessario per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei relativi lavori, fino a collaudo.

La progettazione definitiva/esecutiva dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni presenti nel progetto preliminare redatto da questa Amministrazione concedente posto a base di gara, nonché nel rispetto della normativa edilizia, urbanistica e regolamentare del Comune di Barrafranca. Le aree sono nella disponibilità di questa Amministrazione concedente. La controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente la struttura per le finalità cui la stessa è destinata.
Le fasi operative del contratto di concessione risultano così articolate:

1. progettazione definitiva;
2. progettazione esecutiva;
3. realizzazione dei lavori di completamento;
4. gestione funzionale ed economica, per il periodo di concessione;

Nel dettaglio, l'oggetto di appalto può essere suddiviso nelle seguenti parti d'opera:

**A) Opere edili:**

- integrazione, per le parti mancanti, delle pareti divisorie o di tompagno compreso le eventuali coibentazioni termiche ed acustiche.
- Integrazione di intonaci coloriture e rivestimenti, sia interni sia esterni. Per le coloriture interne bisogna utilizzare tonalità atte a definire ambienti confortevoli e stimolanti.
- Collocazione della pavimentazione avuto riguardo, soprattutto nelle parti comuni o destinate ad accogliere eventuali ospiti: hall, sala polivalente, mensa ecc, per le loro caratteristiche di resistenza all'usura come pure della resistenza alla trasmissione dei rumori.
- Collocazione di infissi, esterni ed interni, con elevate caratteristiche di taglio termico e di fonoassorbenza. Gli spazi di distribuzione centrale, come pure quelli destinate a mensa, sala di riabilitazione e polivalente saranno dotate di ampie vetrate che garantiscano un adeguato livello di ventilazione assieme con spiccate prestazioni di coibentazioni termica. Uguali caratteristiche avrà la copertura a lucernario dello spazio centrale che sarà sostenuta da una struttura di capriate metalliche.
- Collocazione di sanitari sospesi per facilitarne la pulizia e quindi garantire soddisfacenti condizioni igieniche: le vasche avranno la possibilità di accesso laterale.

- Realizzazione di n. 2 scale di sicurezza, con struttura portante in acciaio o c.c.a. e comunque totalmente aperte e distinte dal resto della struttura. Esse saranno collocate, alle estremità dell'edificio, negli spazi indicati negli elaborati di progetto e collegate ad ogni singolo piano in modo da renderne possibile, insieme con le scale poste nel corpo centrale, una rapida evacuazione.
- Fornitura e collocazione di n. 2 ascensori aventi caratteristiche tali da consentire sia il trasporto delle persone sia di piccoli oggetti o di eventuali persone sdraiate su lettiga.

**B) Impianti:**

- Impianto elettrico costituito da:
  - cabina di trasformazione MT/BT.
  - Quadri elettrici.
  - Impianto d'illuminazione ordinaria e di emergenza, sia interna sia esterna
  - impianto F.M. per l'alimentazione degli ascensori e p.f.m. in numero adeguato a coprire le esigenze di ogni singolo ambiente. Le camere delle residenze in ogni caso saranno dotate di interruttori magnetotermici autonomi.
- Impianto di segnalazione emergenze in ogni ambiente frequentato dagli ospiti residenti nella casa albergo.
- Impianto TV.
- Impianto telefonico.
- Impianto antincendio e di rilevazione fumi.
- Impianto idrico con relative riserve ordinarie ed antincendio.
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria.
- Impianto fognario interno e di convogliamento delle acque nere in pubblica fognatura.
- Impianto di videosorveglianza del perimetro esterno e di alcuni ambienti quali gli ingressi, gli spazi comuni e gli uffici amministrativi interni dell'edificio.
- Impianto di condizionamento estivo ed invernale autonomo per ogni ambiente funzionale ed in special modo per le residenze. Questo sistema sostituisce del tutto quello previsto nel precedente progetto che infatti si basava sulla produzione centralizzata di acqua calda mediante caldaia con bruciatore a gasolio e di acqua fredda mediante refrigeratrice a compressori di freon.
- Impianto di ventilazione forzata e di espulsione dell'aria e sostituzione della stessa in tutti gli ambienti privi di aerazione diretta, per esempio alcuni bagni, o che ospitano lavorazioni con produzione di cattivi odori, per esempio le cucine. Il ricambio forzato dell'aria, sarà effettuato anche negli ambienti con presenza contemporanea di numerose persone.

**C) Sistemazione Area esterna**

Come già descritto in altra parte della relazione lo spazio esterno assume una funzione rilevante nell'economia degli obiettivi che il presente progetto vuole raggiungere. Le opere programmate per tale scopo sono:

- Realizzazione di un tratto di strada della larghezza di m 6, con annesso marciapiede di m 2, per il collegamento tra la viabilità urbana e la zona antistante l'ingresso principale del manufatto. La strada assumerà la configurazione di una comoda arteria di collegamento veicolare e pedonale.
- Realizzazione di un basamento pavimentato su cui sorge l'edificio dotato di rampa di accesso per i disabili. Esso, di dimensioni maggiori rispetto all'area di sedime, serve a connettere tra loro gli spazi porticati assai utili, per il passeggio o la sosta esterna protetta. Si propone per questa superficie come pure per il marciapiedi precedentemente descritto una pavimentazione in monostrato vulcanico ed orlature in pietra lavica.
- Attorno a questo basamento il progetto prevede un'ampia zona verde destinata ad accogliere essenze nostrane o comunque tipiche del paesaggio isolano quali la palma e l'ulivo allo scopo di definire spazi ombreggiati e colorati dalle fioriture stagionali.
- Un ampio parcheggio allocato a nord-est servirà ad accogliere le auto dei visitatori abituali od occasionali, per esempio in corrispondenza di eventi culturali programmabili. Tale area di sosta sarà parzialmente inserita tra gli alberi ed avrà una superficie realizzata con terra stabilizzata allo scopo di mantenere l'aspetto naturale dei luoghi.

- La zona prossima all'ingresso principale risulta vicina alle aree di parcheggio riservate alla sosta dei disabili, al terminal di un eventuale bus navetta e ad un piccolo manufatto, ricavato sfruttando le altimetrie del terreno è destinato a svolgere le funzioni di teatro – arena all'aperto. Anche per questo manufatto si è previsto l'uso della pietra lavica, soprattutto nelle parti emergenti dal terreno quali i sedili.

**D) Arredamento, attrezzature ed apparecchiature**

La fornitura e posa in opera di arredi, attrezzature ed apparecchiature per i locali della "Casa Albergo per Anziani" di Barrafranca, oggetto del presente bando, deve essere effettuata secondo quanto previsto nel Capitolato Tecnico del livello minimo per la fornitura e posa in opera di Arredi, Attrezzature ed Apparecchiature.

## ART. 2
## AMMONTARE E CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI

1) L'importo dei lavori posto a base di gara è definito come segue:

| QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO | | |
|---|---|---|
| "Completamento e Gestione dell'immobile sito nella c.da Zotta in Barrafranca (En), da adibire a Casa Albergo per Anziani" | | |
| **N. O.** | **DESCRIZIONE VOCI INTERVENTO** | **IMPORTO** |
| **A** | **OPERE EDILIZIE** | |
| a.1 | Pavimentazioni e rivestimenti | € 643.297,20 |
| a.2 | Infissi e porte | € 297.513,98 |
| a.3 | Opere stradali | € 435.509,30 |
| a.4 | OPERE IGIENICHE | |
| a.5 | impianto Fognario | € 34.839,80 |
| a.6 | **IMPIANTI TECNICI** | |
| a.7 | Impianto idrico | € 220.777,40 |
| a.8 | Impianto elettrico | € 190.787,30 |
| a.9 | impianto Antincendio | € 104.264,00 |
| a.10 | Impianto Antintrusione e Videosorveglianza | € 5.000,00 |
| a.11 | Impianto di Chiamata | € 5.000,00 |
| a.12 | Impianti di condizionamento | € 99.840,00 |
| a.13 | Impianto illuminazione esterna | € 145.277,87 |
| a.14 | Impianti di sollevamento | € 64.000,00 |
| **B** | **Importo dei lavori incluso oneri per la sicurezza** | **€ 2.246.106,85** |
| b.1 | IVA 21% sui lavori | € 471.682,44 |
| b.2 | Incentivi ex art. 18 della L. 109/94 e smi | € 44.922,14 |
| b.3 | Spese per pubblicazione bando di gara | € 16.000,00 |
| b.4 | Per accantonamento accordo bonario | € 2.500,00 |
| b.5 | Per imprevisti | € 75.788,57 |
| b.6 | Oneri per conferimento a discarica | € 5.000,00 |
| b.7 | spese per allacciamenti pubblici servizi | € 5.000,00 |
| b.8 | Per espropriazioni | € 100.000,00 |
| b.9 | Spese per commissione gara | € 25.000,00 |
| b.10 | Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste | € 8.000,00 |
| b.11 | Importo per acquisto attrezzature ed arredi comprensivo di IVA | € 500.000,00 |
| | **Importo somme a disposizione dell'Amministrazione** | **€ 1.253.893,15** |
| | **INVESTIMENTO COMPLESSIVO** | **€ 3.500.000,00** |

L'importo dell'investimento, oggetto della concessione, è pari a Euro 3.500.000,00 come esposto nel quadro economico di riferimento sopra riportato. L'importo sopra indicato è comprensivo della

quota degli oneri per la sicurezza. E' prevista la partecipazione finanziaria dell'Amministrazione Provinciale in conto investimento pari ad un importo di €. 1.500.000,00, comprensivo di tutte le spese accessorie di cui al punto 5 del Disciplinare di gara.

## ART. 3
## CATEGORIA PREVALENTE, CATEGORIE SCORPORABILI E CATEGORIE SUBAPPALTABILI

I lavori previsti nel progetto preliminare posto a base della gara sono strutturati come riportato nella seguente tabella:

| CATEGORIA DI LAVORAZIONI | | IMPORTI | SOMMANO | CLASSIFICA SOA |
|---|---|---|---|---|
| OG1 | OPERE CIVILI | € 940.811,18 | | |
| | Opere stradali (strade di accesso e parcheggi, verde) | € 435.509,30 | | |
| | Impianto Fognario | € 34.839,80 | € 1.411.160,28 | III-bis |
| OG11 | IMPIANTI TECNOLOGICI | | | |
| | Impianto idrico | € 220.777,40 | | |
| | Impianto elettrico | € 190.787,30 | | |
| | impianto Antincendio | € 104.264,00 | | |
| | Impianto Antintrusione e Videosorveglianza | € 5.000,00 | | |
| | Impianto di Chiamata | € 5.000,00 | | |
| | Impianti di condizionamento | € 99.840,00 | | |
| | Impianto illuminazione esterna | € 145.277,87 | | |
| | Impianti di sollevamento | € 64.000,00 | € 834.946,57 | III |
| | **SOMMANO** | | **€ 2.246.106,85** | |

Per l'esecuzione dei lavori è richiesto il possesso dell’attestazione SOA, ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. 163/2006, adeguata per categoria e classifica ai valori di gara da parte dell’impresa singola o da quelle riunite nella misura prevista dall’art. 92 del DPR 207/2010.
L'esecutore dei lavori deve possedere l'attestazione SOA ai sensi dell’art. 40 del D.lgs. n°163/2006 e ss.mm.ii. e dell’art. 79 comma 7 del D.P.R. n° 207/2010, con l’indicazione del possesso della certificazione del sistema di qualità aziendale, come previsto dall'art. 4 del DPR 34/2000.
Per l'esecuzione dei lavori afferenti gli impianti tecnologici è comunque richiesta l'abilitazione di cui al D. M. n° 37 del 22/01/2008.
Il concessionario potrà affidare a terzi una percentuale dei lavori oggetto della concessione secondo le modalità dell’art. 118 del D.lgs n. 163/2006 - *“Subappalto, attività che costituisco subappalto e tutela del lavoro”* e secondo l’art. 170 – *“Subappalto e cottimo”* - del D.P.R. 207 del 05/10/10, e successive modifiche ed integrazioni.
Quando l’esecuzione delle opere sia eseguita direttamente dal concessionario, questo dovrà essere qualificato ai sensi del DPR n° 34/2000 (possesso attestazione SOA), alle categorie riportate nel bando e non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 38 del D.Lgs. 163/06.
Nel caso i lavori fossero appaltati dal concessionario a soggetti terzi, gli stessi dovranno essere qualificati ai sensi del DPR n° 34/2000 (possesso attestazione SOA), alle categorie riportate nel bando, e non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 38 del D.Lgs. 163/06.
Le imprese esecutrici dovranno osservare le norme di sicurezza di cui al D.Lgs n° 81 del 09/04/2008.
Non è consentito il subappalto dell’intero servizio. E’ consentito attivare rapporti contrattuali per parti specifiche dei singoli adempimenti:

- manutenzione impianti tecnologici
- manutenzioni ordinarie e straordinarie
- pulizie

Il concedente riconoscerà solamente il concessionario come responsabile della conduzione globale del servizio.

Nel caso di ATI la gestione potrà essere affidata ad uno o più componenti del raggruppamento d'impresa, pur rimanendo l'ATI unico responsabile della conduzione globale del servizio.

**ART. 3.1**
**CONTROPRESTAZIONI, COFINANZIAMENTO E RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO A FAVORE DEL CONCESSIONARIO**

- Controprestazione: Il Concessionario avrà diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'opera realizzata per la durata della concessione, effettuando ogni altra attività compatibile con la destinazione della struttura e con la natura pubblica dell'immobile e con il vincolo qualitativo definito dai criteri di gestione previsti nella convenzione di concessione.
- Cofinanziamento e riequilibrio economico-finanziario:

E' prevista da parte di questo Ente concedente la compartecipazione in conto investimento per un importo di €. 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila,00 ), da servire anche per il riequilibrio economico finanziario della concessione.

Detto importo sarà corrisposto per come segue:

a) 25% al completamento del 30% delle opere progettate;
b) 25% al completamento degli impianti tecnologici;
c) 25% al completamento delle opere e all'acquisto ed installazione dei tutte le attrezzature;
d) 25% alla dichiarazione della agibilità dell'impianto.

Il Concessionario sarà tenuto a rendicontare al Concedente la contabilizzazione dei lavori effettuati trimestralmente a firma del direttore dei lavori, opportunamente controllata dal Responsabile del Procedimento, al fine di consentire al Concedente di esercitare in maniera efficace il potere di controllo e vigilanza spettantegli.

Le somme per come sopra corrisposte saranno l'unico elemento per ripristinare l'equilibrio economico finanziario ai sensi dell'art. 143, comma 8, del D.Lgs 163 del 12 aprile 2006.

## PARTE SECONDA
## NECESSITA' FUNZIONALI, REQUISITI E SPECIFICHE PRESTAZIONI

**ART. 4**
**GENERALITA'**

Le necessità funzionali, i requisiti e le specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'opera oggetto di concessione, in modo che questa risponda alle esigenze del concedente e degli utilizzatori, possono essere riscontrate nel progetto preliminare posto a base di gara, con particolare riferimento agli elaborati descrittivi, quali le relazioni illustrative e tecniche.

Tuttavia, posto che il Concessionario ha facoltà di proporre soluzioni differenti per ottenere i medesimi obiettivi, nel seguito del presente documento si riassumono tali obiettivi in termini sostanzialmente prestazionali. Ciò consentirà alla SA di valutare l'effettiva capacità di ottemperare alle richieste da parte delle soluzioni proposte.

Particolare risalto sarà nel seguito riservato alle necessità funzionali della casa di riposo che, eventualmente non esplicitate chiaramente nel progetto preliminare, restano comunque il riferimento di fondo per tutte le scelte progettuali, comprese quelle strutturali e impiantistiche.

## SEZIONE 1
## NECESSITA' FUNZIONALI DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI

**ART. 5**
**CRITERI GENERALI**

La Casa Albergo per Anziani fornisce servizi di assistenza residenziale permanente, assicurando un livello medio di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa.

L'Istituzione ha l'obiettivo di provvedere al benessere dell'anziano:

- sotto il profilo fisico, fornendo vitto, alloggio e soggiorno;
- sotto il profilo sociale, culturale e ricreativo, con iniziative volte al mantenimento ed al recupero delle autonomie personali e della vita di relazione;
- sotto il profilo assistenziale, garantendo all'ospite non autosufficiente un'assistenza continua nell'arco delle 24 ore;
- sotto il profilo sanitario, con l'ausilio di personale infermieristico e medico;
- sotto il profilo riabilitativo, mettendo a disposizione degli ospiti, su richiesta del medico curante, personale idoneo ed attrezzature adatte.

## ART. 6
## L'ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI

La diversificazione dei servizi e la particolarità delle funzioni di una Casa Albergo per Anziani richiedono dunque, sul piano delle soluzioni architettoniche, un'articolazione dell'organismo edilizio capace di coniugare l'esigenza di razionalizzare l'organizzazione funzionale e gestionale dell'edificio con l'obiettivo di realizzare una struttura che riproponga condizioni di vivibilità e fruibilità degli spazi simili, per quanto possibile, a quelle di un ambiente domestico.

Un obiettivo, quest'ultimo, delineato nei requisiti espressi Decreto Presidenziale 29 giugno 1988 **"**Standards Strutturali ed Organizzativi dei  Servizi Socio-Assistenziali" (Legge Regionale n. 22 del 9 Maggio 1986 art. 19) sulle Casa – Albergo per Minori Inabili ed  Anziani e ss.mm.ii., ed in particolare sulla concezione architettonica degli spazi.

L'Intervento dovrà essere conforme alle vigenti disposizioni di legge disciplinanti lo specifico settore di intervento, nonché i vigenti strumenti urbanistici con riferimento alle previsioni del PRG Comunale e del Regolamento Edilizio ed alle Norme tecniche di attuazione.

Il Concessionario dovrà verificare la conformità del progetto preliminare a base di gara alle normative vigenti in materia e, se del caso, adeguarlo con i successivi livelli di progettazione.

L'onere dell'acquisizione dei pareri, nulla-osta, autorizzazione ed ogni altro titolo abilitativo o permessi di qualunque tipo e genere spetta al concessionario che agirà in stretta collaborazione con la Provincia Regionale di Enna.

Pur rispondendo alle esigenze di razionalità e funzionalità di un edificio specialistico, la configurazione tipologica e distributiva di una Casa Albergo,  deve tendere ad esaltare, negli spazi abitativi, la personalizzazione e il carattere "domestico"  degli ambienti e ridurre al massimo l'anonimità o la "asetticità" delle zone dedicate alle relazione sociali e alle attività di gruppo.

Il progetto di una Casa Albergo, comporta perciò un'analisi attenta del rapporto tra i criteri di organizzazione dei servizi e l'articolazione degli spazi ad essi destinati allo scopo di soddisfare, con una gamma di soluzioni tecniche e formali, due requisiti fondamentali:

- Razionalizzare i costi di realizzazione e di gestione al fine di ottimizzare il livello qualitativo generale del servizio con un impiego di risorse contenuto nei limiti indicati dal "Progetto obiettivo";
- Adeguare gli schemi architettonici, i caratteri morfologici e i criteri distributivi alla presenza di sostanziali differenze tra gli ambienti di una Casa Albergo; differenze dovute alle diverse modalità di fruizione degli spazi e delle attrezzature e alle specifiche esigenze delle varie categorie di utenti (ospiti, operatori, utenti esterni, ecc).

Condizione necessaria al soddisfacimento di questi due obiettivi è l'adozione di soluzioni tipologiche che consentano di realizzare una "gradualità" nel passaggio dai livelli di autonomia e di privacy delle aree "abitative" a quelli di "apertura" e di polifunzionalità degli spazi destinati alle attività di gruppo e ai contatti con i fruitori esterni. Questo concetto può essere schematizzato ipotizzando la presenza di tre "fasce funzionali" all'interno delle quali si aggregano rispettivamente:

- Gli spazi del nucleo, comprendenti le camere e i servizi di nucleo, per i quali deve essere garantito un livello di riservatezza e una sostanziale autonomia di servizi e attrezzature;
- Gli spazi destinati alle attività comuni e alle relazioni sociali tra gli ospiti della Casa Albergo; questi spazi, collocandosi in prossimità dei nuclei o comunque in aree direttamente e agevolmente collegate ad essi, devono integrare zone che conservano un certo livello di riservatezza con ambienti caratterizzati da configurazioni planimetriche e sistemi di arredo che agevolino la mobilità degli utenti e le relazioni tra i nuclei;

Gli spazi per i servizi destinati, oltre che agli ospiti della Casa Albergo, ai fruitori esterni a “ciclo diurno”: in questo caso prevale il carattere di apertura e di integrazione degli ambienti con spazi urbani adiacenti alla Casa Albergo e vanno ricercate soluzioni che consentano un contatto (soprattutto visivo) con la vita che si svolge fuori dall’edificio.

Il modello organizzativo definito dalle norme, basato sulla scomposizione della struttura in aree funzionali, viene messo in relazione, a questo punto, con la successione delle fasce funzionali precedentemente descritta ottenendo, per ciascuna unità spaziale individuata, una lettura immediata delle sue caratteristiche.

Consideriamo ad esempio il “Nucleo”, che rappresenta l’aera funzionale più strettamente riservata della Casa Albergo perché costituisce lo spazio all’interno del quale l’anziano, soprattutto se non autosufficiente, dovrà trascorrere la maggio parte del suo tempo. E’ il “Nucleo”, in quanto tale, lo spazio riconducibile a quel concetto di “casa” a cui si è finora riferiti: al suo interno l’area delle camere, da un lato, e l’area dei servizi di nucleo, dall’altro, debbono essere riconoscibili come se fossero la “zona giorno” e la “zona notte” di un medesimo alloggio.

Similmente l’area funzionale che raggruppa gli spazi destinati alle attività comuni e alle relazioni sociali tra gli ospiti (interni dei diversi nuclei, interni alla struttura ed esterni), comprende spazi diversi tutti comunque riconducibili alla vita sociale dell’anziano, con diversi gradi di socializzazione e di proiezione verso il mondo esterno. Anche in questo caso è necessario evitare configurazioni “istituzionali” e richiamarsi invece agli spazi pubblici della vita quotidiana, quali terrazze, bar, soggiorni e tinelli familiari.

## ART. 7

## ARTICOLAZIONE E SPAZI DELLE AREE FUNZIONALI

La proposta dovrà essere inoltre rapportata alla struttura esistente. Il progetto originario prevedeva la costruzione di un edificio su quattro livelli nel quale allocare, oltre alle attrezzature generali, spazi destinati agli anziani autosufficienti (casa albergo) e spazi destinati agli anziani bisognosi di assistenza (casa protetta).
Più dettagliatamente si ha:
*Tipologie Residenziali*

| **Piano** | **Camere** 1 letto | **Camere** 2 letti | **Camere** 3 letti | **Camere** 4 letti | **Appartamenti** 2 letti | **Persone Autosufficienti** | **TOTALE** posti letto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Terra** | 1 | 8 | | | | **si** | **17** |
| **Primo** | | | 3 | 3 | | **no** | **21** |
| **Secondo** | 1 | 6 | | 2 | | **no** | **21** |
| **Terzo** | | | | | 10 | **si** | **20** |
| | | | | | | | **79** |

Come risulta dal quadro precedente gli anziani autosufficienti possono risiedere in miniappartamenti al terzo piano od in camere, singole o doppie, al piano terra scegliendo in funzione delle loro preferenze di privatezza.

I mini appartamenti, infatti, oltre ad essere dotati di bagno e zona letto, come tutte le altre camere, si compongono anche d'ingresso-soggiorno ed angolo cottura-tinello.
Gli anziani non autosufficienti, invece, sono destinati a risiedere nelle camere, da uno, due, tre o quattro posti-letto, distribuite al primo e secondo piano.
Tutti gli alloggi si affacciano su ampie terrazze comuni e sono dotati di servizi igienici autonomi.

***Spazi per l'amministrazione e per le attrezzature collettive***
**Piano terra:** Direzione, Segreteria, Ufficio, Deposito dx, Hall, Sala di riabilitazione fisica, Stireria, Lavanderia, Deposito sx, Servizi Igienici, Centrale Termica Idrica ed Elettrica;
**Piano primo:** Sala Polivalente, Locale Assistente Sociale, Locale Barbiere, Mensa, Cucina, Cucinino, Lavaggio Stoviglie, Cella Frigo, Servizi Igienici;
**Piano secondo:** Ambulatorio, Ambiente Comune, Servizi Igienici;

I collegamenti verticali sono assicurati dalle scale disposte nell'area centrale dell'edificio che funge da zona d'accoglienza, di raccolta e smistamento. Su questo spazio sono attivi due ascensori che assolvono, oltre il normale compito, anche quello del trasporto delle persone diversamente abili o disposte su barella.
In due punti estremi dell'edificio sono previste le scale esterne di sicurezza che garantiscono dai singoli piani un veloce deflusso come pure l'immediatezza d'intervento di eventuali squadre di soccorso.
Particolare importanza assume la sistemazione dell'area esterna, che ha la funzione di collegare la Casa Albergo con il contesto cittadino, ed è pensata come spazio strutturato ed arredato per le attività di passeggio, riposo ed attività comuni all'aperto.
Rifacendoci a questo criterio possiamo mettere in relazione il modello organizzativo che definisce l'aggregazione degli spazi nelle singole Aree con la successione delle fasce funzionali descritte nel paragrafo precedente.

Alla prima e alla seconda fascia corrispondono rispettivamente gli spazi appartenenti alle Aree Funzionali:

*Area destinata alla Residenza (mini appartamenti e camere degenza)*
Area di Socializzazione (Centro Servizi di vita collettiva)
Le Aree appartenenti alla terza Fascia comprendono invece:
Area destinata alla Valutazione e alle terapie (Servizi Sanitari)
Aree Generali di supporto (sevizi generali e Locali Ausiliari)
Aree Generali di supporto Fuori Standard (Servizi Integrativi)
Queste cinque aree sono a loro volta articolate in unità spaziali ovvero ambienti o vani con caratteristiche distributive e dimensionali dipendenti dalle specifiche funzioni o servizi cui sono destinati.

## Art. 7.1

## AREA DESTINATA ALLA RESIDENZIALITÀ

L'Area destinata alla Residenzialità è l'area funzionale più strettamente privata della Casa Albergo e costituisce lo spazio all'interno del quale l'anziano, soprattutto se non autosufficiente, trascorre la maggior parte del suo tempo. La finalità principale della diversificazione dei mini appartamenti, camere degenza e di accoglienza, dalla creazione di spazi collettivi, riconducibili a livello psicologico al concetto di "casa", dove l'area privata delle camere da un lato e l'area più pubblica dei servizi dall'altro lato, siano riconoscibili come "zona giorno" e "zona notte" di un medesimo alloggio. Si può quindi ritrovare all'interno dell'area residenziale una gradualità di spazi, privati e semi-privati (camere e servizi), tale da garantire sia la privacy, sia la socializzazione, caratteristiche essenziali per creare un ambiente familiare.

L'Area Funzionale destinata alla Residenzialità comprende le seguenti unità spaziali:

- Mini appartamenti, poste al terzo piano dotati d'ingresso, di bagno, di soggiorno-zona letto, e di angolo cottura-tinello;
- Camere, da uno/due/tre/quattro posti letto dotate di servizi igienici, dislocate nei vari piano come al precedente art. 7;

Nella fase dell'organizzazione interna degli spazi, occorre tenere conto delle linee guida del Ministero della Sanità e della Regione Siciliana, differenziando la Casa Albergo per nuclei residenziali a seconda delle esigenze degli ospiti. Nuclei di differente capacità ricettiva, diversamente aggregabili tra loro, possono adeguarsi alle diverse esigenze determinate dalla composizione degli ospiti e garantiscono quindi una buona flessibilità nell'organizzazione interna e nelle modalità gestionali.

## Art. 7.2
## AREA DI SOCIALIZZAZIONE
## (CENTRO SERVIZI E SERVIZI DI VITA COLLETTIVA)

L'Area Funzionale di Socializzazione raggruppa gli spazi destinati alle attività comuni e alle relazioni sociali tra gli ospiti della Casa Albergo appartenenti ai diversi nuclei e tra gli ospiti "esterni" della Casa Albrego.
Sono compresi al suo interno spazi diversi, riconducibili tutti alla vita sociale dell'anziano con diversi gradi di socializzazione e di proiezione verso il mondo esterno; soprattutto nel caso di utenti non autosufficienti in questi ambienti si svolge il massimo delle attività sociali.
I requisiti principali delle aree che compongono l'Area di Socializzazione riguardano la loro collocazione all'interno della struttura, che dovrà essere al centro della vita e dei percorsi vissuti dagli "abitanti" della Casa Albergo, dagli ospiti, dagli operatori, dai visitatori, sia per consentire all'anziano nella vita comune, sia per facilitare il controllo delle attività degli ospiti.
Inoltre è molto importante il rapporto sia fisico che visivo di questi spazi con gli spazi esterni (terrazze, giardino, logge).
Anche in questo caso è necessario evitare configurazioni "istituzionali" e richiamarsi agli spazi pubblici della vita quotidiana, quali trattorie, bar, soggiorni e tinelli familiari.
L'area Funzionale di Socializzazione comprende le seguenti unità spaziali:
**Piano Terra:**
Locali per l'amministrazione (Direzione, Segreteria, Ufficio), Hall, Laboratorio, Sala di riabilitazione fisica, Stireria, Lavanderia, due depositi, servizi igienici;

**Piano Primo:**
Saletta polivalente, Locale Assistente Sociale, Locale Barbiere, Cucina, Cucinicno, locale Lavaggio stoviglie, servizi igienici;

## Art. 7.3
## AREA DESTINATA ALLA VALUTAZIONE E ALLE TERAPIE
## (SERVIZI SANITARI)

In generale l'area funzionale destinata alla Valutazione e alle Terapie deve essere sempre presente all'interno della Casa Albergo garantendo la presenza di spazi per attività ambulatoriali, di piccola terapia riabilitativa e ginnica. Dotazioni ulteriori di tali servizi vanno inquadrate nell'organizzazione dei servizi sanitari pubblici nel territorio. I servizi della Casa Albergo, in ogni caso, potranno essere utilizzati anche da utenti esterni; può essere previsto, pertanto, oltre all'accesso per i mezzi di soccorso provenienti dall'esterno, un ingresso indipendente rispetto all'Area di Socializzazione.

Per quanto riguarda la zona riabilitativa, è importante prevedere un rapporto, anche visivo, con l'esterno, trattandosi di un luogo non di cura ma di riabilitazione fisica e psichica, necessariamente proiettato verso la vita esterna.
L'Area Funzionale destinata alla Valutazione e alle Terapie comprende le seguenti attività spaziali:
**Piano Terra:**
Sala di riabilitazione fisica, servizi igienici;

**Piano Secondo:**
Ambulatorio, Ambiente comune, servizi igienici

## Art. 7.4
## AREE GENERALI DI SUPPORTO
## (SERVIZI GENERALI)

Il modello di gestione influisce sensibilmente sulla articolazione degli spazi relativi all'area funzionale "Aree Generali di supporto".
In ogni caso, pur variando sensibilmente gli spazi e le dimensioni di questi servizi, è necessario, per ognuno di essi, prevedere aree per lo smaltimento dei materiali e le zone di deposito e raccolta.
Le unità spaziali comprese nell'Area Funzionale "Aree Generali di supporto" sono:
**Piano Terra:**
Locali per l'amministrazione (Direzione, Segreteria, Ufficio), Hall, Laboratorio, Stireria, Lavanderia, due depositi, servizi igienici;
**Piano Primo:**
Locale Barbiere, Cucina, Cucinicno, locale Lavaggio stoviglie, servizi igienici;

## Art. 7.5
## AREE GENERALI DI SUPPORTO FUORI STANDARD
## (SERVIZI INTEGRATIVI)

Le Aree Generali di supporto Fuori Standard sono servizi opzionali la cui presenza dipende da un insieme di fattori relativi alle forme di organizzazione della Casa Albergo, dal numero degli ospiti, dall'ubicazione dell'edificio, dalla presenza di servizi territoriali aggiuntivi (distretto socio-sanitario, centro sociale, centro diurno).
Inoltre possono influire la volontà di aprire all'esterno la Casa Albergo (frequentazione della palestra, del bar, ecc.) e le caratteristiche degli ospiti (non autosufficienti di natura diversa, autosufficienti).
L'area Funzionale "Aree Generalizi di supporto Fuori Standard" comprende:
- camere per ospiti esterni-foresteria dotate di servizi igienici
- mensa
- centro di organizzazione del servizio A.D.I.
- centrale impianti tecnologici

# SEZIONE 2
# REQUISITI E PRESTAZIONI DELL'EDIFICIO

## ART. 8
## CRITERI GENERALI

La Casa Albergo deve valorizzare il ruolo della residenzialità come luogo di vita quotidiana degli ospiti.
Le camere devono essere ampie e confortevoli, e gli arredi presenti devono coniugare il bisogno di sicurezza e funzionalità con l'armonia tipica delle abitazioni.
Gli spazi dedicati ai servizi collettivi, di preferenza al piano terra, dovranno garantire lo svolgimento delle funzioni di ingresso/accoglimento, amministrazione, pranzo e soggiorno,

riunioni, socializzazione, attività ricreative e occupazionali, culto, attività connesse alla cura della persona e servizi igienici.
Tra gli spazi dedicati ai servizi generali dovranno essere garantiti gli spogliatoi degli operatori e i servizi igienici, in numero adeguato al personale della casa.
L'area abitativa dovrà essere organizzata in nuclei: considerando l'utenza e la gestione, i nuclei possono essere specializzati, sia in termini di area abitativa che di servizio, permettendo comunque una certa flessibilità all'eventuale mutare dell'utenza.
Infatti gli spazi dovranno essere adattabili in base all'evoluzione dello stato di salute dell'anziano e accessibili agli operatori, agli ospiti e ai visitatori.
Nei nuclei troveranno collocazione, oltre alle camere e ad un monolocale (dotato di ripostiglio, bagno e piccola cucina), tutti i servizi di nucleo, tra cui il bagno assistito, lavapiatti, depositi sporco/pulito, uffici equipe, cucina; il soggiorno e la sala da pranzo saranno preferibilmente in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei, e facilmente accessibili da entrambi.
Nella zona residenziale della Casa Albergo gli anziani dovranno poter usufruire di spazi multifunzionali, arredi confortevoli, un'ampia sala da pranzo, sale soggiorno dotate di TV, laboratorio e palestra.
La Casa dovrà essere priva di barriere architettoniche e possedere caratteristiche strutturali adeguate ad accogliere persone anziane non autosufficienti; a tale scopo si reputa necessaria anche la destinazione di un ascensore, con funzione di montalettighe.
Inoltre, le camere dovranno consentire ampia possibilità di movimento per le carrozzine, nonché per le manovre assistenziali, e saranno dotate di servizi igienici adeguati per disabili.
Alcuni servizi dovranno essere adibiti a "bagno assistito", cioè dotati di vasca-doccia con gestione elettronica di tutte le funzioni.
Inoltre dovranno essere disponibili attrezzature idonee alla tipologia degli ospiti, a norma di legge: letti articolati con sponde, materassi e cuscini antidecubito, in funzione alle necessità degli assistiti; apparecchiature mobili per la somministrazione d'ossigeno; ausili per la mobilità e il mantenimento delle autonomie residue; attrezzature per il sollevamento e il cambio postura; corrimano a parete nei percorsi principali; solleva pazienti elettronici. A riguardo si rimanda al Capitolato tecnico per la fornitura e posa in opera di arredi, attrezzature ed apparecchiature.
L'organizzazione degli spazi interni dovrà garantire il massimo di fruibilità di ogni ambiente, il rispetto della privacy ed il mantenimento dei livelli di autonomia personale.
La chiesetta, allestita al bisogno nella sala polifunzionale, dovrà essere facilmente accessibile; dovranno inoltre essere presenti spazi verdi attrezzati e fruibili agli ospiti, anche in carrozzina.

## ART. 9
## CRITERI PARTICOLARI

La vigente normativa regionale relativa alle Case Albergo per Anziani (Legge Regionale n. 22 del 9 Maggio 1986 art. 19) sulle Casa – Albergo per Minori Inabili ed Anziani e ss.mm.ii.) recepisce e integra i requisiti minimi strutturali e organizzativi fissati dallo Stato per l'autorizzazione all'esercizio e definisce i criteri per l'accreditamento dei servizi e delle strutture a ciclo diurno e residenziale, sociali e socio-sanitarie della Regione Sicilia.
Ogni struttura deve rispondere a dei requisiti generali, ai requisiti dell'area di appartenenza e a quelli propri specifici.
Gli standard vengono suddivisi in generali di area e specifici della singola struttura; questi ultimi sono:

- Funzionali (numerosità, titoli e funzioni del personale)
- Strutturali
- Tecnologici
- Organizzativi

Il centro di servizi è un presidio che offre a persone non autosufficienti di norma anziani, con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali e miste, non curabili a domicilio, un livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa, tutelare e alberghiera organizzate in base alla specifica unità di offerta.

L'area abitativa deve essere organizzata in nuclei di massimo 30 persone anziane. Gli spazi dedicati ai servizi di nucleo devono essere organizzati ed articolati in modo da assicurare lo svolgimento delle funzioni di coordinamento del servizio, pranzo e cucina di piano, soggiorno, lavaggio stoviglie e deposito materiale (presidi, carrozzine, ecc.). Alcuni servizi di nucleo, ad uso del personale di servizio, quali il coordinamento del servizio e la cucina di piano, potranno essere comuni per due nuclei, purché in condizioni di congruità e complanarità. Considerando l'utenza e la gestione, i nuclei potranno esser specializzati, sia in termini di area abitativa che di servizi, tenendo però presente il concetto di flessibilità all'eventuale mutare dell'utenza.
Gli spazi dedicati ai servizi collettivi devono essere organizzati ed articolati in modo tale da garantire lo svolgimento delle funzioni di ingresso/ accoglimento, d'amministrazione, di pranzo e soggiorno, riunioni, socializzazione, attività ricreative e occupazionali, culto, attività connesse alla cura della persona e servizi igienici.
Gli spazi dedicati ai servizi sanitari devono essere organizzati e articolati in modo tale da garantire la presenza di almeno un ambulatorio (con relativa sala d'attesa) e la presenza di una palestra per realizzare attività motorie, di riabilitazione e di fisiochinesiterapia.
Alcuni servizi collettivi ed alcuni servizi sanitari potranno essere espletati in locali/spazi polivalenti, purché opportunamente predisposti, ovvero potranno essere ridotti o esclusi, quando siano garantite la presenza o la fruibilità degli stessi nelle immediate adiacenze della struttura.
Gli spazi dedicati ai servizi generali devono essere organizzati e articolati in modo tale da garantire lo svolgimento delle funzioni di cucina, lavanderia, deposito e magazzino (in particolare per il materiale sanitario) e il deposito salme.
Rientrano tra gli spazi dedicati ai servizi generali, e devono essere quindi garantiti, gli spogliatoi e i servizi igienici degli operatori, distinti per sesso e in numero adeguato al personale della dotazione organica alla Casa.
Alcuni servizi generali, quali la lavanderia o la cucina, potranno essere ridotti o esclusi quando si ricorra a soluzioni esterne alla struttura; in ogni caso, a questi servizi dovrà essere riservato uno spazio minimo di riferimento.

Gli spazi devono essere progettati e/o adattati in base all'evoluzione dello stato di salute dell'anziano, devono essere articolati in modo da essere tutti accessibili agli operatori, agli ospiti e alle persone che si recano nella struttura a far loro visita.

Gli standard dimensionali minimi per le stanze da letto, come previsto dal D.P.R. del 29/06/1988 e ss. mm. e.ii, dovranno essere da 8 a 12mq per le stanze singole, da 14 a 20mq per le stanze doppie, da 22 a 26mq per le stanze a 3 letti, da 28 a 34mq per le stanze a 4 letti.
Nelle stanze con tre e quattro letti, non deve essere prevista la disposizione dei letti uno a fianco all'altro, al fine di garantire una sufficiente privacy all'ospite.

Deve inoltre essere assicurato che la disposizione dei letti sia tale da garantire spazio sufficiente per i movimenti dell'anziano e del personale addetto su tre lati.
Deve esser garantito almeno un servizio igienico accessibile ogni 4 persone anziane, contiguo e/o facilmente utilizzabile dalla stanza da letto.

Deve essere garantito almeno un bagno assistito di nucleo, nel rispetto della privacy della persona accolta, secondo logiche coerenti con il suo stato di salute e con le esigenze del personale che lo assiste. Nel caso in cui tutti i servizi igienici collegati alle camere da letto siano utilizzabili come luogo di lavoro del personale per l'igiene della persona, non è necessario garantire la presenza del bagno assistito nel nucleo. Collegati a luoghi comuni, devono inoltre essere previsti almeno 2 servizi igienici.
Il centro di servizi deve disporre di uno spazio all'aperto.
Nei centri servizi ripartiti su più piani deve essere prevista la presenza di almeno due impianti di movimentazione verticale (ascensori, montalettighe ed altro) di dimensioni tali da permettere l'accesso e la movimentazione di un carrello di servizio, di una carrozzina per permettere l'accesso per disabili e di almeno un accompagnatore.

## SEZIONE 3
## REQUISITI E PRESTAZIONI DEGLI ARREDI

Fermo restando quanto previsto nel Capitolo tecnico per la fornitura e posa in opera di arredi, attrezzature ed apparecchiature, si specifica in linee generali quanto segue nei seguenti articoli.

### ART. 10
### CRITERI GENERALI

La valutazione della qualità dei beni dovrà essere effettuata sulla base dei seguenti indicatori:
Adeguatezza alle esigenze gestionali:

- flessibilità nell'uso (modularità)
- curabilità nel tempo (robustezza, consistenza dei materiali, resistenza ai detergenti, resistenza all'uso prolungato, costo di pulizia e di manutenzione, condizioni di garanzia ed assistenza)

Adeguatezza alle esigenze del personale:

- funzionalità (semplicità di utilizzo, facilità delle operazioni di pulizia, contenimento del carico di lavoro)
- sicurezza ( conformità alle prescrizioni della legge 626/94)

Adeguatezza alle esigenze degli anziani:

- sicurezza (assenza di potenziali elementi di pericolosità, funzionalità, semplicità di utilizzo, ergonomicità)
- familiarità (presenza di un carattere "domestico" che appartiene al vissuto degli anziani in termini simbolico – culturali)
- possibilità di utilizzo personalizzato dello spazio

Estetica:

- sintonia con l'impostazione globale del progetto
- uso dei materiali e disponibilità di colori che soddisfino le esigenze di familiarità, orientamento e stimolazione e che si inseriscano armonicamente nell'insieme
- cura dei dettagli e delle rifiniture
- cura del design

Qualità:

- materiali forniti e/o installati della migliore qualità, privi di difetti, montati a regola d'arte
- corrispondenza al servizio al quale sono stati destinati

A seguire vengono inoltre indicate le caratteristiche morfologiche, qualitative e prestazionali che devono essere possedute dai beni, e i principali criteri che devono essere tenuti in considerazione per l'elaborazione del relativo progetto:

- funzionalità per l'organizzazione del lavoro;
- ufficio efficiente delle risorse;
- flessibilità nel tempo – modularità;
- durabilità nel tempo;
- sicurezza per il personale (conformità al D.Lgs. 626/94 e ss.mm. e ii.);
- sicurezza per gli anziani;
- umanizzazione e comfort;
- ergonomicità;
- familiarità (possedere un significato ed un valore rispetto al vissuto degli anziani);
- implementabilità delle funzioni in vista di ulteriori probabili sviluppi nei criteri di assistenza.

## ART. 11
## CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI

In termini generali, tutti gli arredi dovranno essere caratterizzati dalle seguenti prestazioni:

- Resistenza delle finiture
- Resistenza all'abrasione (prodotti verniciati su ferro, laminati plastici, nobilitati e legno)
- Resistenza delle superfici alle macchie (prodotti verniciati su ferro, laminati plastici, nobilitati e legno)
- Variazione di colore (prodotti verniciati su ferro, legno)
- Resistenza alla corrosione (prodotti verniciati su ferro)
- Resistenza alla temperatura elevata
- Resistenza ai detergenti
- Caratteristiche di sicurezza
- Assenza di bordi taglienti e spigoli vivi
- Stabilità degli arredi
- Infiammabilità (classe di reazione al fuoco)
- Non pericolosità in caso di incendio (o resistenza al fuoco
- Sicurezza elettrica
- Asetticità
- Controllo dell'emissione di sostanze tossiche e/o nocive
- Innocuità al tatto
- Caratteristiche igieniche
- Facilità di esecuzione delle pulizie
- Disinfettabilità
- Manutenzione
- Facilità di sostituzione di pezzi usurati od obsoleti
- Resistenza all'uso prolungato

Tutti i componenti d'arredo dovranno inoltre essere conformi a quanto è previsto dalle norme UNI vigenti in materia.

### Art. 11.1
### CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI SPECIFICHE DI ARMADI, MOBILI, CONTENITORI E SCAFFALATURE

Le caratteristiche specifiche richieste a questa categoria di arredi possono essere così riassunte:

- Resistenza della struttura
- Flessione dei piani
- Resistenza dei supporti dei piani di posa
- Apertura, chiusura di ante con urto
- Resistenza delle ante al carico verticale
- Scorrevolezza e durata delle guide del cassetto
- Resistenza delle guide del cassetto
- Durata a traslazione dei mobili su ruote
- Carico di concentrato
- Durata delle ante
- Sovrapponibilità (solo nel caso di elementi sovrapponibili)
- Carico totale massimo
- Resistenza finecorsa in apertura del cassetto

Inoltre, la disposizione interna di questi arredi dovrà essere realizzata con sistemi di costruzione che consentano nel tempo di variare la disposizione stessa secondo eventuali sopravvenute diverse esigenze funzionali.

**Art. 11.2**
**CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI SPECIFICHE DI TAVOLI E SCRIVANIE**

Le caratteristiche specifiche richieste a questa categoria di arredi possono essere così riassunte:
- Resistenza della struttura
- Flessione dei piani
- Carico concentrato urto contro le gambe o i fianchi di sostegno
- Urto sulle superfici orizzontali e prova di caduta

**Art. 11.3**

**CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI SPECIFICHE DELLE SEDUTE**

Le caratteristiche specifiche richieste a questa categoria di arredi possono essere così riassunte:
Resistenza della struttura
Carico su sedile e schienale
Resistenza di parti imbottite e rivestimenti

## SEZIONE 4
## REQUISITI E PRESTAZIONI DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

### ART. 12
### CRITERI GENERALI DI PROGETTO

Le linee guida che dovranno essere adottate nella progettazione degli impianti di cui trattasi sono mirate al perseguimento dei seguenti obiettivi principali:

- Alto grado di integrazione tra i sistemi distributivi, i terminali impiantistici e l'edificio, in modo da consentire flessibilità, facilità di montaggio, chiarezza distributiva e sicurezza
- Elevato livello di affidabilità e sicurezza nei riguardi di guasti alle principali apparecchiature con tempi di ripristino
- del servizio limitati ai tempi di attuazione di manovre automatiche o manuali di commutazione, di messa in servizio di apparecchiature di riserva, ecc.
- Elevata economicità di gestione ottenuta con una disposizione razionale delle centrali e delle reti di distribuzione e la scelta appropriata di schemi ed apparecchiature
- Elevata compatibilità ambientale nei confronti delle immissioni acustiche sia verso gli ambienti interni che verso l'esterno
- Elevata manutenibilità e controllabilità con un facile accesso alle varie apparecchiature, consentendo la manutenzione ordinaria degli impianti in condizioni di sicurezza
- Elevata modularità ed espandibilità degli impianti, intesa nel senso di garantire la possibilità di ampliare/riconfigurare intere sezioni di impianto, nel caso di ampliamenti o modifiche successive, senza creare gravi disservizi all'utenza
- Elevato grado di funzionalità e di comfort per gli addetti, ottenuto con una scelta opportuna dei livelli di illuminamento all'interno dei locali e con una adeguata distribuzione dei punti terminali di utilizzo dell'energia

Si ricorda inoltre che la progettazione degli impianti deve essere attuata con riferimento alla legislazione ed alla normativa tecnica vigente relativamente a strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale e/o di ricovero ospedaliero.

Per quanto riguarda la classificazione dei locali ai fini dell'applicazione delle specifiche norme impiantistiche, si stabilisce che tutte le camere sono da considerare come locali medici di "gruppo 1", e lo stesso vale per tutti i locali ad uso ambulatorio o comunque per visita medica.

## ART. 13

## IMPIANTI ELETTRICI ORDINARI

### Art. 13.1
### DIMENSIONAMENTO APPARECCHIATURE

Tutte le apparecchiature, con particolare riferimento alle apparecchiature e agli elementi di collegamento principali (ad esempio relativi alla cabina di trasformazione), devono essere dimensionate sulla base di stime attendibili del fabbisogno di potenza, ricavate in funzione della tipologia di utenza, considerando assorbimenti specifici, fattori di contemporaneità e fattori di carico desunti dalla letteratura esistente in materia o dall'esperienza. Le stime devono inoltre tenere in considerazione le prevedibili evoluzioni degli assorbimenti nel periodo di durata della concessione.

### Art. 13.2
### SISTEMA DI ALIMENTAZIONE ORDINARIA

L'alimentazione ordinaria degli impianti utilizzatori dovrà essere realizzata a partire da idonea cabina di trasformazione MT/BT da realizzare all'interno di locali dedicati, aventi caratteristiche idonee.
I trasformatori MT/BT dovranno essere del tipo isolato in resina, con classificazione almeno pari alla classe "E2-C2-F1".

### Art. 13.3
### SISTEMI DI ALIMENTAZIONE DI RISERVA E DI SICUREZZA

Devono essere previsti idonei sistemi per garantire l'alimentazione di riserva e/o di sicurezza di talune apparecchiature /impianti.

In particolare deve essere prevista una alimentazione di riserva ad interruzione media (< 15 s) per alimentare, in caso di assenza rete, l'intero complesso, con la sola eccezione di alcune utenze ad elevato assorbimento ritenute di importanza non primaria (ad esempio il gruppo frigorifero); per queste utenze potranno essere previsti interruttori motorizzati che provvedano ad un alleggerimento automatico del carico, qualora esso non risulti compatibile con la potenza erogabile dal sistema di riserva. Il sistema di riserva, dovrà essere realizzato in modo tale da salvaguardare il livello di comfort della struttura anche in condizioni di assenza rete o di prova, soprattutto in riferimento ai livelli di emissione acustica e di vibrazione indotta. Il sistema dovrà infine garantire un'autonomia di funzionamento in assenza rete di almeno 24 ore a pieno carico.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema di alimentazione di riserva in continuità per l'alimentazione di quelle utenze che non tollerano interruzioni, anche brevi, dell'alimentazione stessa (ad esempio PC). Tale sistema, indipendentemente dalla presenza della rete o del sistema di riserva ad interruzione media, dovrà garantire un'autonomia di funzionamento di almeno 15 minuti a pieno carico.
Per quanto riguarda l'alimentazione di sicurezza, dovrà essere previsto un sistema di alimentazione ad interruzione al più breve (< 0.5 s), e comunque compatibile con le apparecchiature e gli impianti da alimentare.
Tale alimentazione dovrà essere estesa a tutti i circuiti di sicurezza, con particolare riferimento alla illuminazione di sicurezza. Il sistema dovrà inoltre garantire un'autonomia di funzionamento in assenza rete di almeno 2 ore a pieno carico.

## Art. 13.4
## CIRCUITI (BT) DI POTENZA

Per il dimensionamento dei circuiti di potenza in bassa tensione dovranno essere considerati i seguenti dati di progetto:

| | |
|---|---|
| a – Cadute di tensione max ammesse sulle linee:<br>• Regime normale:<br>- linee di distribuzione principale<br>- linee di distribuzione secondaria e terminale | <br><br>1,5÷2%<br>1,5÷2% |
| b – Margine di sicurezza portate cavi e taglia degli | 15÷20% |
| c – Riserva di spazio nelle canalizzazioni: | 40÷50% |
| d – Riserva di spazio nei quadri secondari: | 15÷20% |
| e – Tipologia cavi utilizzati: | cavi non propaganti l'incendio, a bassissima emissione di fumi, gas tossici e corrosivi (LS0H), eventualmente del tipo resistente al fuoco (per i circuiti di sicurezza); |

## Art. 13.5
## IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

Il dimensionamento dell'impianto di illuminazione, ordinaria e di sicurezza, per i vari locali dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia al momento della progettazione/realizzazione dell'impianto stesso, sia in termini di illuminamento e comfort visivo, nonché in termini di contenimento dei consumi energetici.
Al momento attuale, con riferimento alla vigente norma UNI EN 12464-1, si considerano i seguenti requisiti minimi di illuminamento medio sul piano di lavoro (Em), indici unificati di abbagliamento (UGRL) e indici di resa cromatica (Ra) per i diversi ambienti:

| DESTINAZIONE D'USO LOCALE | Em (Lx) | UGRL | Ra |
|---|---|---|---|
| Archivio | 200 | 25 | 80 |
| Corridoi | 200 | 22 | 80 |
| Scala | 200 | 22 | 80 |
| Cucina | 500 | 22 | 80 |
| Degenze (illuminazione generale) | 100 | 19 | 80 |
| Degenze (illuminazione di visita) | 300 | 19 | 80 |
| Depositi | 100 | 25 | 80 |
| Servizi | 200 | 22 | 80 |
| Bagni Assisti | 300 | 19 | 80 |
| Bar | 200 | 22 | 80 |
| Soggiorno | 100 | 29 | 80 |
| Palestra | 300 | 19 | 80 |
| Locali Tecnici | 200 | 25 | 80 |
| Spogliatoi | 200 | 22 | 80 |
| Ambulatorio | 500 | 22 | 80 |
| Uffici | 500 | 19 | 80 |

L'impianto di illuminazione ordinaria, dovrà essere integrato/affiancato con un impianto che assicura l'illuminazione di alcune zone anche in orario notturno.
Per quanto riguarda l'illuminazione di sicurezza, si fa attualmente riferimento ai livelli minimi indicati dalla "Regola tecnica di prevenzione incendi per le strutture sanitarie" e/o ai livelli minimi dettati dalla Norma UNI EN 1838; in ogni caso, nei locali dove è richiesta l'illuminazione di sicurezza, l'illuminamento non dovrà essere inferiore a 1/10÷1/20 dell'illuminamento nominale generale Em.

## Art. 13.6
## IMPIANTI DI UTILIZZAZIONE FORZA MOTRICE

Dovrà essere garantita una adeguata dotazione impiantistica dei diversi locali, in termini di punti di allacciamento e punti di utilizzo (tipicamente prese). Tale dotazione dovrà essere sviluppata a partire dalle esigenze previste e prevedibili sulla base dei layout di progetto;
tuttavia, grande attenzione dovrà essere riservata alla flessibilità degli spazi anche in relazione alla dotazione impiantistica, sia per ridefizione del layout interno ai locali, sia per eventuale cambio della destinazione d'uso degli stessi.
A titolo esemplificativo ci si può inoltre riferire alla definizione dei locali tipo, allegata al progetto preliminare.

## Art. 13.7
## IMPIANTO DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE

Dovrà essere valutato ed, eventualmente, realizzato un idoneo sistema di protezione dalle scariche atmosferiche.
La valutazione dovrà essere eseguita sulla base dei procedimenti di calcolo previsti dalla vigenti norme tecniche in materia.

# ART. 14
# IMPIANTI ELETTRICI SPECIALI

## Art. 14.1
## INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La progettazione degli impianti elettrici speciali, particolarmente soggetti ad evoluzione tecnologica, dovrà essere volta alla adozione di sistemi che presentino caratteristiche di durabilità nel tempo, ad esempio in ragione di possibilità di aggiornamento, ampliamento, integrazione, ecc.
Dovranno essere privilegiate soluzioni "aperte" che utilizzino standard riconosciuti e garantiscano più possibile l'integrazione con altri sistemi ovvero l'intercambiabilità con nuove apparecchiature.
Nella progettazione, e successiva realizzazione e posa di questi impianti, dovrà essere posta particolare attenzione anche rispetto ad eventuali problematiche di compatibilità tra impianti diversi, specialmente nei riguardi di eventuali disturbi o incompatibilità legate agli impianti elettrici ordinari ("di potenza").
A tal fine dovranno essere adottati idonei accorgimenti, quali l'utilizzo di vie cavi e/o percorsi differenziati.

## Art. 14.2
## IMPIANTO RIVELAZIONE INCENDI

Deve essere previsto un impianto di rivelazione automatica e di segnalazione manuale degli incendi, nonché di diffusione dei relativi allarmi, esteso all'intero complesso in questione.
Il posizionamento e la quantità di rivelatori e pulsanti previsti dovranno essere congrui con quanto prescritto dalle norme vigenti al momento della progettazione/realizzazione dell'impianto. Attualmente ci si riferisce alla vigente norma UNI 9795, la quale prevede, tra l'altro, il rispetto dei seguenti requisiti:
Area d'azione massima rivelatori ottici di fumo: circa 60÷80 mq
Area d'azione massima rivelatori termovelocimetrici: circa 30÷40 mq
Interdistanza massima rivelatori ottici lungo i corridoi: circa 8÷10 m
Numero pulsanti manuali di allarme: minimo due per zona, raggiunti con percorso massimo di 40 m
Ove necessario, la rivelazione automatica di incendi sarà estesa a controsoffitti e cavedi.
La sezione dei cavi (eventualmente di tipo schermato) costituenti le linee di rivelazione sarà scelta in funzione delle massime lunghezze rilevabili per i "loop", sulla base delle indicazioni fornite dai Costruttori.

**Art. 14.3**
**IMPIANTO DIFFUSIONE SONORA**
(se previsto come offerta migliorativa)

L'impianto di diffusione sonora dovrà essere dimensionato secondo le indicazioni delle norme vigenti al momento della progettazione/realizzazione dell'impianto, con riferimento ad impianti con specifica funzione di evacuazione di emergenza. Attualmente ci si riferisce alla vigente norma CEI EN 60849, e in particolare alle seguenti prestazioni del sistema:
Livello sonoro minimo di progetto: 65 dBA (75 dBA dove le persone dormono)
Differenziale rispetto al rumore di fondo: 6-20 dBA
Livello sonoro massimo: 120 dBA
Il sistema di amplificazione dovrà essere dimensionato per garantire l'alimentazione a piena potenza di tutti i diffusori facenti capo allo stesso, garantendo peraltro un congruo margine di ampliamento futuro al sistema, nonché una adeguata riserva in caso di guasto del sistema principale di amplificazione.
La sezione dei cavi per ciascuna linea in partenza dalla centrale dovrà essere calcolata al fine di garantire il contenimento della caduta di tensione a fine linea entro un limite corrispondente ad una perdita di pressione sonora inferiore a 1 dB.

**Art. 14.4**
**IMPIANTO TV**

Il dimensionamento dell'impianto di antenna TV dovrà essere eseguito valutando l'attenuazione del segnale TV a partire dalla centrale di ricezione fino alle prese di utente.
La procedura di dimensionamento considererà il segnale in uscita dagli amplificatori di centrale, applicato nel montante verticale, e quindi le attenuazioni successive che vengono introdotte da cavi, derivatori, ecc. fino alle prese terminali.
Un corretto dimensionamento dell'impianto condurrà ad un valore del segnale alle prese terminali compreso tra 65 e 75 dB con tolleranza di +/-5 dB, ovvero idoneo ad una corretta ricezione da parte dagli apparecchi TV che saranno presumibilmente collegati alle prese d'impianto.
Preferibilmente, si eviterà l'inserzione di amplificatori "in cascata", onde impedire l'amplificazione di eventuali segnali spuri, o disturbi, presenti sulla linea di distribuzione.

**Art. 14.5**
**IMPIANTO DI TRASMISSIONE DATI**
(se previsto come offerta migliorativa)

In relazione alla sempre maggiore evoluzione dei sistemi di comunicazione basati su protocollo ethernet o similari, l'impianto di trasmissione dati e la relativa infrastruttura di supporto (cablaggio strutturato) dovranno essere opportunamente progettati in modo da risultare estremamente flessibili sotto il profilo dell'utilizzo.
L'impianto di trasmissione dati potrebbe infatti essere chiamato a veicolari informazioni ulteriori rispetto a quelle tipiche per una "rete LAN" (ad es. informazioni relative agli impianti speciali, alla supervisione degli impianti tecnologici, ma anche TV digitale, telefonia su IP, monitoraggio elettromedicali o altro).
A titolo esemplificativo ci si può inoltre riferire alla definizione dei locali tipo, allegata al progetto preliminare.

**Art. 14.6**
**IMPIANTI DI CHIAMATA E COMUNICAZIONE**

Dovranno essere garantite ampie possibilità di comunicazione tra le diverse figure di operatori e utenti, all'interno del complesso.

A questo scopo saranno realizzati impianti di chiamata e di comunicazione che dovranno presentare una reale interfaccia tra di loro e, possibilmente, sfruttare infrastrutture fisiche condivise (ad es. cablaggio strutturato).
Tra questi impianti si citano, a titolo esemplificativo:

- impianto telefonico
- impianto cercapersone / telefonia wireless
- impianto di chiamata

**Art. 14.7**
**IMPIANTI VIDEOCITOFONICO E DI CONTROLLO ACCESSI**

Analogamente a quanto descritto nel precedente punto, dovrà essere assicurata ampia sinergia tra i sistemi che sovrintendono al controllo e alla sicurezza dell'edificio (videocitofonia e controllo accessi). Essi potranno eventualmente essere abbinati ad un impianto di videosorveglianza che, nei limiti della legislazione vigente in tema di privacy, consenta il controllo diretto dei movimenti nelle zone nevralgiche dell'edificio e dei suoi dintorni.

**ART. 15**
**IMPIANTO FOTOVOLTAICO**
(se previsto come offerta migliorativa)

Dovrà essere realizzato un impianto fotovoltaico di potenza pari ad almeno 75 kWp ("kW di picco").
L'impianto dovrà essere del tipo "connesso in rete", atto alla produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare. Tale energia sarà resa disponibile alle utenze elettriche dell'edificio e/o immessa nella rete elettrica di distribuzione, mediante il meccanismo di "cessione in rete".
L'impianto dovrà essere realizzato con moduli posizionati di preferenza sulla copertura dell'edificio, realizzando possibilmente la totale integrazione dei moduli stessi nel manto di copertura. In ogni caso, i moduli proposti e la relativa soluzione installativa, dovranno garantire risultati soddisfacenti sotto il profilo tecnico ed anche sotto il profilo estetico.
I moduli utilizzati dovranno presentare elevate prestazioni rispetto agli standard di mercato e, inoltre, utilizzare tecnologie consolidate ed affidabili nel tempo.
L'impianto fotovoltaico dovrà essere mantenuto operante, al massimo della sua efficienza, per l'intera durata della concessione.

## SEZIONE 5
## REQUISITI E PRESTAZIONI DEGLI IMPIANTI MECCANICI

**ART. 16**
**CRITERI GENERALI DI PROGETTO**

Le linee guida che dovranno essere adottate nella progettazione degli impianti di cui trattasi sono mirate al perseguimento dei seguenti obiettivi principali:
Alto grado di integrazione tra i sistemi distributivi, i terminali impiantistici e l'edificio, in modo da consentire flessibilità, facilità di montaggio, chiarezza distributiva e sicurezza.
Elevato livello di affidabilità e sicurezza nei riguardi di guasti alle principali apparecchiature con tempi di ripristino del servizio limitati ai tempi di attuazione di manovre automatiche o manuali di commutazione, di messa in servizio di apparecchiature di riserva, ecc.
Elevata economicità di gestione ottenuta con una disposizione razionale delle centrali e delle reti di distribuzione e la scelta appropriata di schemi ed apparecchiature
Elevata compatibilità ambientale nei confronti delle emmissioni acustiche sia verso gli ambienti interni che verso l'esterno.

Elevata manutenibilità e controllabilità con un facile accesso alle varie apparecchiature, consentendo la manutenzione ordinaria degli impianti in condizioni di sicurezza
Elevata modularità ed espandibilità degli impianti, intesa nel senso di garantire la possibilità di ampliare/riconfigurare intere sezioni di impianto, nel caso di ampliamenti o modifiche successive, senza creare gravi disservizi all'utenza
Elevato grado di funzionalità e di comfort ambientale dando anche la possibilità all'utenza, per quanto possibile, una certa flessibilità nella gestione del proprio microclima.

Si ricorda inoltre che la progettazione degli impianti deve essere attuata con riferimento alla legislazione ed alla normativa tecnica vigente relativamente a strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale e/o di ricovero ospedaliero.

## ART. 17

## IMPIANTI MECCANICI ORDINARI

### Art. 17.1
### DIMENSIONAMENTO APPARECCHIATURE
(se previsto come offerta migliorativa)

Tutte le apparecchiature, con particolare riferimento alle apparecchiature di produzione dell'energia termica e frigorifera devono essere dimensionati sulla base di calcoli attendibili del fabbisogno di potenza, ricavato in funzione della tipologia dell'edificio e dell'utenza con rispetto della legislazione e normativa in vigore.
Con riferimento al calcolo della potenza termica invernale si evidenzia che l'edificio dovrà essere adeguatamente coibentato al fine di conseguire la classe energetica B secondo la norma UNI EN 15217/2007 e ss.mm. e ii.
Le apparecchiature che per il normale funzionamento sono soggette a maggior usura e/o di rilevante importanza per il funzionamento degli impianti, o di parte di essi, devono essere ridondanti (a titolo di esempio le elettropompe di circolazione forzata dei fluidi termovettori devono essere almeno due, una in funzionamento ed una in stand-by, singolarmente dimensionate per l'intera portata del circuito servito, la potenza termica richiesta deve essere ripartita su almeno due generatori di calore, la potenza frigorifera su almeno due refrigeratori, ecc.).
Le valutazioni dovranno anche considerare le prevedibili evoluzioni dell'attività nel periodo di durata della concessione.

### Art. 17.2
### PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA

Il combustibile da utilizzare per la produzione dell'energia termica sarà gas metano addotto dalla rete cittadina attraverso contatore predisposto dall'ente erogatore. L'energia termica potrà essere prodotta utilizzando le due caldaie esistenti ad acqua calda.

### Art. 17.3
### PRODUZIONE ENERGIA FRIGORIFERA
L'energia frigorifera ad uso climatizzazione estiva sarà prodotta con refrigeratori d'acqua ad aria, in esecuzione da esterno, con sistema di recupero del calore di condensazione, a bassissima emissione sonora ed utilizzanti gas frigoriferi ecologici senza alcun potenziale di distruzione dell'ozono e di effetto serra.

**Rumorosità**
I livelli di pressione sonora generati all'esterno ed in prossimità dei macchinari saranno compatibili con l'attuale normativa, legge quadro n.447 del 26/10/1995 e relativi decreti attuativi e le altre eventuali norme vigenti al momento della progettazione/realizzazione degli impianti.

In particolare saranno rispettati i limiti previsti dal D.P.C.M. 01/03/91 e del D.P.C.M. 14/11/97 per quanto riguarda l'emissione verso l'esterno (sia come criterio differenziale che come criterio assoluto) e le indicazioni del D.P.C.M. 05/12/1997 in merito ai requisiti acustici degli impianti tecnologici.

Si assume quale classe di riferimento per la destinazione d'uso del territorio, secondo il D.P.C.M. 14/11/97 tabella B, quella indicata per aree prevalentemente residenziali (Classe II) che definisce come valori limite di emissione Leq in dB(A) i seguenti:
• Periodo diurno: 50
• Periodo notturno: 40

## Art. 17.4
## PARAMETRI TECNICI GENERALI DI RIFERIMENTO

Principali parametri tecnici progettuali:

| Parametro | Valore |
|---|---|
| Ubicazione e dislivello | Barrafranca: 600 m s.l.m. |
| Destinazione ambienti: | Casa Albergo per anziani non/e autosufficienti |
| Condizioni termoigrometriche di riferimento: estate | 32°C - 63% U.R. |
| inverno | T. esterna invernale:-5°C - 76% U.R. |
| Fluido termovettore acqua: estate | 7°C |
| inverno | Massimo 70°C |
| Acqua calda potabile: accumulo | 60°C |
| distribuzione | Massimo 48°C |

## Art. 17.5
## IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di climatizzazione dovrà essere dimensionato al fine di garantire almeno le seguenti condizioni termoigrometriche e di rinnovo aria:

**Temperatura ed umidità**

| Tipo di locali | T invernale | UR invern. | T estiva | UR estiva |
|---|---|---|---|---|
| | [°C] | [%] | [°C] | [%] |
| Camere | 22 | 40/45 | 27 | 55 |
| Ambulatori | 22 | 40/45 | 26 | 55 |
| Uffici | 20 | 40/45 | 26 | 55 |
| Corridoi e locali di transito | 20 | 40/45 | 26/27 | N.C. |
| Palestre e zone riabilitazione | 20 ÷ 22 | 40/45 | 27 | 55 |
| Servizi, WC | 22 | N.C | N.C | N.C |
| Depositi sporchi - puliti | 18 | N.C | N.C | N.C |
| Mensa/Bar/Soggiorno | 22 | 40/45 | 27 | 55 |

Dove sono indicati intervalli della grandezza controllata (temperatura ed umidità) si intende che devono essere garantiti i valori nell'ambito dell'intervallo richiesto.

**Ricambi orari d'aria con aria esterna**

| Tipo di locali | Ricambio minimo |
|---|---|
| | [°C] |
| Camere | >= 2 vol/h |
| Ambulatori | >= 2 vol/h |
| Uffici | >=1,5 vol/h |
| Corridoi e locali di transito | >= 1 vol/h |
| Palestre e zone riabilitazione | >= 3 vol/h |
| Servizi, WC | >= 10/12 vol/h in estrazione |
| Depositi sporchi - puliti | >= 10 vol/h in estrazione |
| Depositi puliti | >= 2 vol/h |
| Cucina | >= Non minore di 120 m3/h m2 |

Indipendentemente dalle indicazioni sopra esposte, dovrà in ogni caso essere assicurato un rateo di aria esterna per persona in conformità alle indicazioni della norma UNI EN 13779 (in categoria IDA 2) non inferiore a 10 l/s/persona (36 m3/h/persona).

La velocità residua dell'aria immessa dagli impianti di condizionamento nella zona occupata dovrà essere, inferiore a 0,2 m/s.

**Tolleranze massime ammesse**

Si riportano i valori tollerati di scostamento rispetto ai valori sopra definiti: (la tolleranza è valida per tutti i valori del range).

| Temperatura | Umidità relativa | Portate di aria |
|---|---|---|
| ±1 °C | ±5% | ±10% |

**Parametri minimi di calcolo dei carichi endogeni – affollamenti (norme UNI EN 13779 – UNI 10339)**

| Tipo di locali | Affollamento | Carichi per luce e F.M. |
|---|---|---|
| | [$m^2$/persona] | [W/m2] |
| Camere | 12,5 | 15 |
| Ambulatori | 8 | 25 |
| Uffici | 16 | 25 |
| Corridoi e locali di transito | ---- | 10 |
| Palestre e zone riabilitazione | 8 | 25 |
| Sale polifunzionali/collettivi | 1,7 | 12 |
| Mensa/Bar/Soggiorno | 5 | 12 |

**Livelli di rumorosità massima prodotta dagli impianti**

Per la misura e la valutazione della rumorosità prodotta negli ambienti dagli impianti si farà riferimento alla norma UNI 8199.

| Tipo di locali | L |
|---|---|
| | [dB(A)] |
| Camere | <= 33 |
| Uffici | <= 33 |
| Corridoi e locali di transito | |
| Palestre e zone riabilitazione | <= 38 |
| Servizi WC | <= 40 |
| Depositi sporchi | <= 40 |
| Depositi puliti | <= 40 |

**Continuità del servizio**
I circuiti di distribuzione dei fluidi termovettori dovranno essere opportunamente congeniati e sezionabili al fine di garantire la continuità del servizio anche nel caso di avarie localizzate; dovranno essere possibili interventi anche di manutenzione straordinaria sull'impianto limitando la zona da porre fuori servizio.
**Coibentazione**
Le tubazioni dovranno essere coibentate con materiali coibenti adeguati e con spessori non inferiori alle prescrizioni di
legge (legge n.10/91, D.P.R. n.412/93, D.L.vo n.192/2006).

## Art. 17.6
## IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

**Trattamento e stoccaggio acqua di consumo**
L'impianto idrico, acqua calda e fredda potabile dovrà essere dimensionato in conformità alla norma UNI 9182/87.
L'acqua fredda verrà attinta dall'esistente sistema di pozzi e dall'acquedotto. L'acqua di pozzo dovrà essere trattata in conformità alla normativa vigente al fine di garantirne la potabilità, il sistema di trattamento dovrà essere affidabile ed eventuali anomalie dovranno essere prontamente segnalate.
L'acqua ad uso potabile non dovrà avere durezza residua inferiore a 15°F.

**Sistemi di produzione ed accumulo acqua calda sanitaria**

L'acqua calda dovrà essere prodotta con bollitori in acciaio inox AISI 316L ad accumulo in numero non inferiore a due a garanzia della continuità del servizio dovrà essere distribuita a temperatura non superiore a 48°C ed accumulata a temperatura non inferiore a 60°C. Il sistema di produzione e la rete in generale dovranno essere dotati di dispositivi di prevenzione contro la possibilità di proliferazione di flora batterica in particolare del batterio Legionella Pneumophila.
Nel dimensionamento si dovrà considerare che anche nel caso di avaria di uno dei bollitori dovrà essere garantita acqua calda in quantità almeno pari al 70% della portata di punta richiesta.

Per il dimensionamento dei produttori di acqua calda sanitaria si dovrà far riferimento alla norma UNI 9182 assumendo almeno i seguenti dati:
- persone (mediamente presenti) n. 100
- temperatura di utilizzo dell'acqua 40°C (Tm)
- fabbisogno giornaliero 130 l/persona giorno
- durata del periodo di punta 4 h (dp)
- temperatura dell'acqua dell'acquedotto o pozzo 13°C (Tf)
- temperatura dell'acqua di accumulo 60°C (Tc)

Almeno il 50% dalla quantità complessiva annuale di acqua calda potabile dovrà essere prodotta con pannelli solari termici installati in copertura.

**Reti di distribuzione**
Le reti di distribuzione dovranno avere i seguenti requisiti:

• Garantire l'osservanza delle norme di igiene
• Assicurare la corretta pressione e portata a tutte le utenze
• Assicurare la tenuta
• Limitare la produzione di rumori e vibrazioni nei limiti di legge
•Assicurare per quanto non sottotraccia l'accessibilità per la manutenzione periodica e straordinaria.

A partire dalla centrale la rete di distribuzione acqua fredda, calda e ricircolo dovrà essere ripartita almeno per piano, inoltre ogni blocco di utenze e successivamente ogni servizio ed ogni utenza dovranno essere sezionabili, la rete di ricircolo dovrà essere dotata oltre che delle elettropompe di circolazione anche di valvole di taratura che garantiscano la corretta distribuzione delle portate e la pronta erogazione di acqua calda alle utenze.

Le tubazioni dovranno essere idonee alla distribuzione di acqua potabile e dimensionate in conformità alla normativa vigente (norma UNI 9182/87) o altra metodologia consigliata dalla letteratura tecnica e di provata affidabilità.
Le colonne montanti dovranno essere corredata di ammortizzatori di colpi d'ariete alla loro sommità.

Per il dimensionamento delle reti vanno considerati i valori per le portate e pressioni dei rubinetti di erogazione degli apparecchi sanitari riportati nella tabella seguente.

| Apparecchio | Portata | Pressione minima |
|---|---|---|
| | l/s | kPa |
| Lavabo | 0,10 | 50 |
| Bidet | 0,10 | 50 |
| Vaso a cassetta | 0,10 | 50 |
| Vasca da bagno | 0,20 | 50 |
| Doccia | 0,15 | 50 |
| Lavello da cucina | 0,20 | 50 |
| Vuotatolo con cassetta | 0,15 | 50 |

**Apparecchi sanitari – rubinetteria – accessori**
Gli apparecchi sanitari dovranno essere in vitreous-china di prima scelta del tipo ad installazione sospesa a parete, delle migliori marche e di facile pulizia; Gli staffaggi dovranno essere robusti ed adeguati alla tipologia della parete di sostegno, per pareti leggere il sistema di sospensione dell'apparecchio sanitario dovrà scaricare tutte le forze sul pavimento.
Nei locali di servizio ai piani oltre al vuotatoio ed un lavello dovranno essere predisposti gli attacchi per la futura installazione di lavastoviglie.

**Gli apparecchi sanitari** dovranno avere i seguenti requisiti:
• Robustezza meccanica
• Durabilità meccanica
• Assenza di difetti
• Resistenza all'abrasione
• Pulibilità di tutte le parti che possono venire a contatto con l'acqua sporca
• Resistenza alla corrosione (estesa anche ai sistemi di sostegno)
• Funzionalità idraulica

**La rubinetteria** dovrà avere i seguenti requisiti:
• Inalterabilità dei materiali e non cessione di sostanze all'acqua
• Tenuta all'acqua alla pressione di esercizio
• Conformazione della bocca di erogazione in modo da erogare acqua con filetto a getto regolatore, senza spruzzi che escano dell'apparecchio servito
• Proporzionalità fra apertura e portata erogata
• Minima perdita di carico alla massima portata erogata
• Silenziosità ed assenza di vibrazione in tutte le condizioni di funzionamento
• Facile smontabilità e sostituzione di pezzi possibilmente con attrezzi elementari
• Per i miscelatori continuità nella variazione di temperatura tra posizione di tutto freddo e quella di tutto caldo e viceversa.

**Ausili per disabili**
Nei servizi per disabili e delle camere , oltre a quanto previsto dalla normativa, dovrà essere posta attenzione nella disposizione degli apparecchi ed ausili per renderne funzionale l'utilizzo, inteso sia come sequenzialità che dinamica delle azioni, creando quindi un insieme ordinato di oggetti e per quanto possibile, di facile utilizzo.

**Caratteristiche generali:**
• Rubinetteria in ottone pesante cromata in esecuzione monocomando con cartucce di otturazione ceramiche a ridotto attrito, con leveraggi ergonomici con terminale anticontundente; A norma CEN per le caratteristiche di erogazione e rumorosità autogenerata
• Lavabi con sifone e tubazioni ad incasso totale
• Specchi ad inclinazione regolabile
• Docce antisdrucciolo con sedile reclinabile, mensola portaoggetti, maniglione di sostegno e portadoccetta alimentata da miscelatore ad incasso a parete
• Vasi sospesi su robusto telaio metallico di sostegno con cassetta. Corrimano verticale da 1500 mm fronte vaso e corrimano orizzontale laterale al vaso coadiuvati da maniglione ad U sull'altro lato del vaso, di tipo reclinabile, con meccanismo che impedisca la libera caduta; con portarotolo incorporato del tipo con fermacarta antisrotolamento che consente l'impiego di una sola mano
• Sedile del vaso di tipo universale, con apertura frontale che consente l'impiego della prevista doccetta/bidet esterna con pulsante on/off di erogazione, alimentata da miscelatore ad incasso a parete
• Pulsante pneumatico da incasso a parete per scarico acqua di risciacquo
• Tutti gli interruttori dovranno essere disposti lungo il percorso di un corrimano a parete per essere azionati senza doverlo lasciare
• Pulsanti di allarme a funicella accessibili dal sedile del vaso, dal sedile della doccia e dal lavabo

**Rete di scarico**
Il sistema di scarico delle acque usate dovrà essere dimensionato in conformità alla norma UNI 9183/87.
La rete di scarico dovrà essere preferibilmente realizzata con tubazioni di polietilene ad alta densità (PEad) UNI 8451/83 con giunzioni a saldare UNI 8452/83 testa a testa o tramite manicotti elettrici e in acciaio inox AISI 316 con giunzioni a saldare (queste ultime esclusivamente per i tratti interessati da temperature superiori ai 100°C).
Ai piedi di colonna, in corrispondenza alle variazioni di direzione ed in tutti i tratti ove sia necessario devono essere previsti idonei tappi di ispezione.
La ventilazione primaria è accettata per colonne con immissione in non più di due piani negli altri casi dovrà essere prevista la ventilazione parallela, in tutti i casi le colonne dovranno essere protratte fino alla copertura terminando con torrini di esalazione.
Tra gli apparecchi sanitari e le colonne di scarico dovranno essere sempre interposte chiusure idrauliche (sifoni) per evitare la propagazione di odori nei locali. Dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione delle colonne e dei collettori di scarico per evitare che le

sovrapressioni o depressioni che si generano durante i cicli di scarico causino lo svuotamento dei sifoni.
Le colonne interne di scarico ed eventuali tratti orizzontali in controsoffitto dovranno avere ottime caratteristiche di isolamento acustico eventualmente aumentato con rivestimento esterno fonoisolante.
Gli attraversamenti di compartimentazioni R.E.I. devono essere realizzati con l'interposizione di collari tagliafuoco al fine di conservare le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco della struttura attraversata.

## Art. 17.7
## IMPIANTO ANTINCENDIO

A protezione della struttura deve essere previsto un impianto antincendio fisso ad acqua con idranti UNI 45 dimensionato in conformità alle prescrizioni del D.M. 18 settembre 2002 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private" per un numero di posti letto superiore a 100 ed inferiore a 300 ed inoltre in conformità alla norma UNI 10779 ed alla norma UNI EN 12845/2007.
Dovrà essere garantita un'autonomia di funzionamento dell'impianto non inferiore a 60 minuti nelle condizioni di contemporaneità e con le prestazioni di porta e pressione per idrante non inferiori a quanto stabilito dal D.M. 18.09.02;
inoltre l'alimentazione idrica dovrà essere classificabile di "tipo superiore" secondo normativa UNI.
La distribuzione idrica antincendio esterna dovrà essere del tipo ad anello perimetrale intorno all'edificio con predisposto almeno un attacco UNI70, opportunamente segnalato, per alimentazione dell'impianto da autopompa dei VV.F..
Oltre agli idranti dovranno essere previsti, per un primo rapido intervento su un principio d'incendio, estintori portatili con carica non minore di 6Kg e capacità estinguente almeno pari a 34 A – 144B C nelle quantità e con le modalità di posa previste dal summenzionato D.M.

## Art. 17.8
## IMPIANTO DI REGOLAZIONE TECNICA CENTRALIZZATA

La regolazione costituisce un elemento fondamentale per la corretta gestione degli impianti pertanto è richiesta una elevata affidabilità dei materiali che la compongono siano essi hardware o software; la componentistica dovrà inoltre essere di facile reperibilità, manutenzione e gestione. L'impianto dovrà essere strutturato in modo da risultare di semplice ed immediata comprensione e tenere sotto controllo tutti i parametri fondamentali per il funzionamento dell'edificio.
Il sistema di regolazione dovrà consentire di:
• Ridurre i costi di gestione degli impianti
• Assicurare un controllo continuo degli impianti
• Aumentare l'efficienza e la vita degli impianti, rendere possibile una manutenzione programmata riducendo al minimo la possibilità di guasti
Per poter raggiungere questi obiettivi, il sistema di supervisione dovrà realizzare almeno le seguenti funzioni:
• Rilevamento e registrazione continua del funzionamento dei principali componenti degli impianti
• Calcolo dei tempi di funzionamento dei componenti principali con emissione di messaggi in chiaro per interventi di manutenzione
• Sorveglianza dei limiti di funzionamento delle grandezze controllate e trasmissione di allarme nel caso di superamento dei valori impostati
• Comando da programma orario o a cicli ottimizzati del funzionamento, degli avviamenti e degli arresti degli impianti in successione cronologica per consentire un risparmio energetico e nello stesso tempo raggiungere il massimo comfort
• Messa in funzione delle riserve
• Segnalazione di blocchi di funzionamento

L'architettura del sistema dovrà essenzialmente essere composta da unità locali autonome in grado di gestire porzioni di impianto, collegate tra loro e ad una unità centrale che controlla e colloquia con tutte le unità locali, ciò significa che avarie locali non devono pregiudicare l'intero sistema, lo stesso dicasi anche nel caso di disfunzioni nell'unità centrale.

## ART. 18
## IMPIANTI MECCANICI SPECIALI

### Art. 18.1
### IMPIANTO GAS MEDICALI

(se previsto come offerta migliorativa)

**Centrali di produzione e stoccaggio gas medicali**

All'interno del fabbricato limitatamente alle camere ed ambulatori devono essere previsti i seguenti gas medicali:
ossigeno e rete di aspirazione (vuoto)
Le centrali e i sistemi in genere andranno realizzati conformemente alle normative EN 737-3, in conformità alla direttiva 93/42/CEE.
L'installazione, le prestazioni, la documentazione, i collaudi e la validazione degli impianti di distribuzione dei gas medicinali compressi e del vuoto, dovranno essere conformi alla direttiva 93/42/CEE, recepita dal D.L. 46/97, come specificato tramite la EN 737/3.
La fornitura del gas ossigeno dovrà avvenire da rampe bombole posizionate in corrispondenza alle centrali tecnologiche al piano terra. Il quadro di riduzione di secondo stadio dovrà essere con doppio riduttore in modo da garantire la continuità di servizio in caso di guasto o per la manutenzione dei riduttori stessi.
Le pompe del vuoto ad uso medico troveranno collocazione sempre nell'area tecnologica al piano terra.
La rete di distribuzione dei gas, in idonee tubazioni di rame, dovrà essere opportunamente protetta e dovrà essere intercettabile in sicurezza secondo le prescrizioni del D.M. 18/09/2002 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private".

**Distribuzione dei gas medicali**
Contemporaneità
Nelle camere a più letti dovrà essere prevista una contemporaneità almeno del 50% sia sulle stanze a 2 che a 3 che a 4 letti.

Quadri di intercettazione e smistamento
I singoli compartimenti devono essere alimentati autonomamente e singolarmente intercettabili con valvole a sfera PN40 installate in quadri di contenimento in acciaio inox AISI 316L.
La distribuzione in ogni comparto dovrà avere un quadro di intercettazione in alta pressione, un quadro di riduzione e un quadro di allarme, gli allarmi dovranno essere eventualmente ripetuti in zona presidiata all'interno del comparto.

Quadro di riduzione della pressione
Le linee dei gas medicali ad alta pressione (8 bar) in partenza dai quadri di intercettazione si attesteranno sui quadri di riduzione per la distribuzione alle utenze in bassa pressione (2,5 bar), i quadri devono avere doppio riduttore.

Quadro allarmi
A sevizio dei quadri di riduzione dovranno essere installati dei quadri di allarme con allarmi ottico acustici eventualmente ripetuti, se necessario, in zona presidiata.

**Rete di distribuzione e prese gas medicali**
Distribuzione principali, montanti verticali, dorsali di piano ed alle utenze
Tubazioni principali di distribuzione ad alta pressione (8 bar)
Le tubazioni principali di distribuzione ad alta pressione, 8 bar, ovvero le linee di distribuzione che dalla centrale di produzione o fornitura si attesteranno sui quadri di intercettazione e smistamento dell'edificio, dovranno avere diametro costante.
A seconda della lunghezza equivalente delle linee, i diametri dovranno avere i seguenti valori minimi:

| Tipo gas | Pressione di distribuzione [bar] | Sigla | Lunghezza percorso | Diametro [mm] |
|---|---|---|---|---|
| Vuoto | / | V | / | 28 |
| Ossigeno | 8 | O | Fino a 50 m | 14 |
| Ossigeno | 8 | O | Oltre a 50 m | 16 |

Montanti verticali di piano (8 bar)
Le tubazioni montanti verticali ai piani, ossia le linee a 8 bar dai quadri di intercettazione e smistamento installati all'esterno ai quadri di intercettazione e di riduzione di piano o comparto dovranno avere diametro costante.
A seconda della lunghezza equivalente delle linee, i diametri dovranno avere i seguenti valori minimi:

| Tipo gas | Pressione di distribuzione [bar] | Sigla | Lunghezza percorso | Diametro [mm] |
|---|---|---|---|---|
| Vuoto | / | V | / | 28 |
| Ossigeno | 8 | O | Fino a 50 m | 14 |
| Ossigeno | 8 | O | Oltre a 50 m | 16 |

Tutte le valvole di intercettazione dovranno avere pressione nominale non minore a PN 40.
Dorsali principali nei piani
Le tubazioni principali di distribuzione nei piani a valle dei quadri di intercettazione e di riduzione di piano a bassa pressione, 2,5 bar, dovranno avere diametro costante.
A seconda della lunghezza del percorso i diametri dovranno avere i seguenti valori minimi:

| Tipo gas | Pressione di distribuzione [bar] | Sigla | Lunghezza percorso | Diametro [mm] |
|---|---|---|---|---|
| Vuoto | / | V | / | 28 |
| Ossigeno | 8 | O | Fino a 50 m | 14 |
| Ossigeno | 8 | O | Oltre a 50 m | 16 |

Stacchi per alimentazione prese gas medicali
Dalle dorsali di distribuzione di piano, a bassa pressione (2,5 bar), si dovranno staccare le linee di alimentazione delle singole utenze, preferibilmente ogni utenza dovrà staccarsi direttamente dalla dorsale principale, saranno comunque ammessi stacchi per l'alimentazione di non più di due utenze nelle camere con più di due letti.
A seconda della lunghezza del percorso i diametri dovranno avere i seguenti valori minimi:

| Tipo gas | Pressione di distribuzione [bar] | Sigla | Lunghezza percorso | Diametro [mm] |
|---|---|---|---|---|
| Vuoto | / | V | / | 12 |
| Ossigeno | 2,5 | O | Fino a 50 m | 10 |

## PARTE TERZA
## CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'OPERA

### ART. 19
### PRESCRIZIONI TECNICHE

Nella presente parte del Capitolato Prestazionale ci si riferisce alle caratteristiche tecniche cui l'opera deve ottemperare in termini di:
• modalità di esecuzione
• norme di misurazione di ogni lavorazione
• requisiti di accettazione di materiali e componenti
• specifiche di prestazione e modalità di prova
Vista la peculiarità di dette caratteristiche tecniche, in funzione della specifica parte dell'opera che si considera, si è ritenuto opportuno trattare in dettaglio detti argomenti negli elaborati di "Prescrizioni tecniche" allegati al presente Capitolato.

## PARTE QUARTA
## LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

### ART. 20
### GENERALITA'

Si premette che, in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere da realizzare, si farà riferimento principalmente alla legislazione vigente in tema di lavori pubblici.
La presente parte del Capitolato Prestazionale ha soltanto lo scopo di indicare:
• la normativa a cui fare riferimento per la progettazione delle opere;
• i criteri di progettazione da seguire;
• gli elaborati da produrre e il relativo contenuto.

### ART. 21
### CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

II Concessionario è tenuto al rispetto delle normative, istruzioni, prescrizioni, raccomandazioni riportate nel presente Capitolato; è inteso anche che il Concessionario dovrà recepire qualsiasi modifica o integrazione alle normative, istruzioni, prescrizioni, raccomandazioni suddette che dovesse intervenire in forma mandatoria nel periodo di progettazione fino all'approvazione del progetto da parte del Committente.
La normativa specifica di riferimento per ciascuna parte d'opera è rilevabile negli elaborati di "Prescrizioni tecniche" allegati al presente Capitolato.
La progettazione dovrà condursi con riferimento alla normativa vigente o ad altri criteri fondati su ipotesi teoriche e risultati sperimentali comprovati, allo scopo di garantire la completa efficienza e sicurezza dell'opera, sia per parti che nel suo complesso.
Il Concessionario è tenuto ad elaborare il Progetto Definitivo ed Esecutivo delle opere nel rispetto dei criteri generali qui esposti, che peraltro costituiscono una indicazione generale degli obiettivi da perseguire e delle tipologie di elaborati da produrre; tali indicazioni potranno essere via via integrati da parte dell'Amministrazione provinciale concedente durante il corso della progettazione stessa.

### ART. 22
### SPECIFICHE DI PROGETTO

#### Art. 22.1
#### AREA DESTINATA ALLA RESIDENZIALITA'

Nel progetto l'area destinata alla residenzialità si articolerà di preferenza in più nuclei, ripartiti nei quattro livelli (piano terra, primo, e terzo).
Per una migliore fruibilità degli spazi comuni, si preferirà articolare le unità spaziali spazio soggiorno/spazio collettivo e saletta pranzo secondo uno schema planimetrico che accentui la

continuità spaziale e crei un rapporto diretto tra questi ambienti e l'area abitativa. Infatti l'area risulterà centrale rispetto ai due nuclei e sarà facilmente raggiungibile attraverso ampi corridoi. Si creerà inoltre un agevole collegamento tra le camere e il bagno assistito, mentre i locali per il personale saranno collocati di preferenza in zone centrali, in modo da consentire un controllo visivo dei diversi ambienti del nucleo;
inoltre il collegamento tra le varie aree di servizio dovrà permettere agli operatori addetti allo spostamento di carrelli, lettighe e portavivande di evitare l'attraversamento degli spazi comuni.
L'area di socializzazione sarà presente sia al piano terra (laboratorio, hall, spazi porticati) che ai piani superiori (sala polivalente, mensa, terrazze); le unità spaziali ambiente comune, sala polivalente e sala pranzo, saranno raggruppate in spazi polivalenti caratterizzati da un adeguato livello di flessibilità degli arredi che consenta lo svolgimento di attività diverse e temporanee suddivisioni in ambienti diversi. La presenza della sala comune in tutti i piani eviterà che l'anziano soggiorni a lungo nei corridoi.

## Art. 22.3
## AREA DESTINATA ALLA VALUTAZIONE E ALLE TERAPIE

L'area sarà collocata al piano terra ed sarà servita anche da un collegamento diretto e agevole con lo spazio esterno destinato all'arrivo e alla sosta dei mezzi di soccorso.

## Art. 22.4
## AREE GENERALI DI SUPPORTO

Per la cucina, la dispensa, i locali accessori, la lavanderia e stireria, previste al primo piano, dovrà essere prevista:

- la possibilità di accesso diretto, sia pedonale che meccanizzato, in quei locali dove si effettuano, con maggiore frequenza, operazioni di carico e scarico di materiali e merci provenienti dall'esterno;
- la presenza di collegamenti di servizio tra la cucina e la sala da pranzo.

## ART. 23
## PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo, tenuto conto dello stato di fatto, dovrà essere redatto sulla base e nel rispetto delle indicazioni del progetto preliminare a base di gara integrato dal Piano Economico Finanziario ed eventualmente integrato da proposte di variante offerte dal Concessionario in fase di gara ed approvate dalla Stazione Appaltante.
Il progetto definitivo dovrà tenere in debita considerazione le specifiche condizioni di realizzazione degli interventi previsti, con particolare riferimento alla necessità di operare sulla struttura esistente garantendone il contemporaneo funzionamento in condizioni di sicurezza e di sufficiente comfort.
Il progetto definitivo dovrà inoltre contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente; inoltre svilupperà gli elaborati grafici e descrittivi, nonché i calcoli preliminari, ad un livello di definizione tale che nella successiva progettazione esecutiva non si abbiano significative differenze tecniche e di costo.
Il progetto definitivo, comprenderà gli elaborati previsti dall'art. 24 del D.P.R. n° 207/2010, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 15, comma 3, anche con riferimento alla loro articolazione:
a) relazione generale;
b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
d) elaborati grafici;
e) studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
f) calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);

g) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
h) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
i) piano particellare di esproprio;
l) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
m) computo metrico estimativo;
n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).

## ART. 24
## PROGETTO ESECUTIVO

Il progetto esecutivo-cantierabile redatto conformemente a quanto indicato dalla Parte II, Titolo II, Capo I, Sezione IV del D.P.R. 207 del 05/10/10, sulla base del progetto definitivo presentato dal Concessionario in sede di gara, dovrà essere consegnato all'Amministrazione entro **45 (quarantacinque) giorni** dalla stipula della convenzione; entro i **60 (sessanta) giorni** successivi dovranno essere prodotti tutti i pareri eventualmente mancanti, necessari e vincolanti prescritti dalle norme vigenti. Il progetto esecutivo cantierabile sarà approvato dall'Amministrazione provinciale immediatamente dopo l'ottenimento dei pareri necessari per legge, e dopo che il Concedente abbia accertato la perfetta corrispondenza col progetto definitivo presentato in sede di gara ad eccezione di tutte le integrazioni e modifiche eventualmente richieste al Concessionario stesso.
La progettazione esecutiva cantierabile sarà verificata, validata ed approvata secondo le modalità previste dalla Parte II Titolo II, Capo II, Sezione IV del D.P.R. 207 del 05/10/10. La progettazione definitiva ed esecutiva cantierabile delle opere oggetto di concessione potrà essere eseguita da soggetto in possesso dei requisiti progettuali previsti nel presente capitolato. Il Concedente si riserva la facoltà di fornire alle Concessionario direttive per la definizione del progetto esecutivo cantierabile.
Dette direttive, di carattere meramente specificativo, non dovranno comunque essere tali da alterare i caratteri generali, nonché le condizioni realizzative e gestionali oggetto del progetto e dell'offerta aggiudicataria. Qualora l'aggiudicatario non ottemperi alle direttive fornite dall'Amministrazione, il progetto esecutivo cantierabile non potrà essere approvato e la presente convenzione dovrà intendersi decaduta senza che il Concessionario possa pretendere alcunché a titolo di indennizzo, di risarcimento, rimborso spese o a qualsiasi altro titolo.
ESECUZIONE DELLE OPERE
Il Concedente provvederà alla consegna dell'area dell'impianto, dove saranno eseguiti i lavori previsti dal progetto esecutivo cantierabile, entro 20 (venti) giorni dalla data di approvazione del predetto progetto esecutivo cantierabile.
A tal fine il Concedente comunicherà al Concessionario il giorno, il luogo e l'ora in cui dovrà presentarsi per la consegna dell'area, che dovrà risultare da un verbale redatto in contraddittorio fra le parti. Il Concedente si riserva la facoltà di consentire l'accesso all'area, anche anteriormente all'approvazione del progetto esecutivo cantierabile, senza che, qualora il progetto esecutivo cantierabile non dovesse essere approvato entro il termine sopra previsto, il Concessionario possa richiedere indennizzi, risarcimenti o altro a qualsivoglia titolo, ivi compreso il riequilibrio del Piano Economico-Finanziario. Preliminarmente all'impianto del cantiere ed all'esecuzione di qualsiasi opera all'interno dell'area dovranno essere effettuate tutte le idonee opere necessarie al fine di garantire le necessarie condizioni di sicurezza. La realizzazione dell'intervento dovrà essere attuata in conformità al progetto esecutivo cantierabile approvato dal Concedente.
Il Concessionario si impegna entro 20 (venti) giorni, dalla approvazione del progetto esecutivo cantierabile, a dare inizio ai lavori, nei modi e secondo quanto previsto nella progettazione esecutiva cantierabile.
Il Concessionario dovrà presentare il Programma esecutivo dei lavori secondo il Capo I Sezione IV del D.P.R. n°207 del 05/10/2010; il Programma esecutivo dei lavori dovrà indicare le fasi e i tempi previsti per l'organizzazione dei cantieri e la realizzazione dei lavori. I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal Concessionario varianti o addizioni senza la preventiva approvazione del Concedente, il quale potrà richiedere al Concessionario la redazione di varianti o

integrazione degli elaborati tecnici. Il tempo di esecuzione delle opere posto a base di gara è previsto in giorni 365 **(trecentosessantacinque) naturali e consecutivi**, dalla data di consegna dell'area.
Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.
Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisionali.
Sono da considerare peraltro oggetto di progettazione tutti gli apprestamenti, ancorché provvisionali, necessari a garantire il corretto funzionamento della struttura durante il periodo di ristrutturazione, secondo le previsioni in merito contenute nel progetto definitivo approvato.
Il progetto esecutivo, comprenderà gli elaborati previsti dall'art. 33 del D.P.R. n° 207/2010, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 15, comma 3, anche con riferimento alla loro articolazione:
a) relazione generale;
b) relazioni specialistiche;
c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
g) computo metrico estimativo e quadro economico;
h) cronoprogramma;
i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
m) piano particellare di esproprio.

## PARTE QUINTA
## NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DELL'OPERA

### ART. 25
### ESECUZIONE DEI LAVORI -GENERALITA'

Questa parte del Capitolato è volta a descrivere le modalità di esecuzione e le norme di misurazione di ogni lavorazione, i requisiti di accettazione di materiali e componenti, le specifiche di prestazione e le modalità di prova nonché, ove necessario, l'ordine da tenersi nello svolgimento di specifiche lavorazioni.
Nel presente documento si richiamano peraltro le indicazioni di carattere generale, riferibili alla esecuzione dei lavori nel loro complesso; per le indicazioni specifiche, relative alle diverse parti d'opera componenti, si rimanda invece agli elaborati di "Prescrizioni tecniche" allegati al presente Capitolato.

### ART. 26
### CONSEGNA E INIZIO DEI LAVORI

1) L'esecuzione dei lavori ha inizio dopo la stipula del formale contratto, in seguito a consegna, risultante da apposito verbale, da effettuarsi non oltre 45 giorni dalla predetta stipula, previa convocazione dell'esecutore.
2) E' facoltà dell'Amministrazione provinciale concedente procedere in via d'urgenza, alla consegna dei lavori, anche nelle more della stipulazione formale del contratto, ai sensi degli articoli 337, secondo comma, e 338 della legge n. 2248 del 1865, degli articoli 109, comma 4, secondo periodo, e 129, commi 1 e 4, del regolamento generale e dell'articolo 11, commi 10 e 12, del Codice dei contratti; in tal caso il direttore dei lavori indica espressamente sul verbale le lavorazioni da iniziare immediatamente.

3) Se nel giorno fissato e comunicato il concessionario non si presenta a ricevere la consegna dei lavori, il direttore dei lavori fissa un nuovo termine perentorio, non inferiore a 5 giorni e non superiore a 15; i termini per l'esecuzione decorrono comunque dalla data della prima convocazione. Decorso inutilmente il termine di anzidetto è facoltà dell'Amministrazione provinciale concedente di risolvere il contratto e incamerare la cauzione, ferma restando la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria al fine del risarcimento del danno, senza che ciò possa costituire motivo di pretese o eccezioni di sorta. Qualora sia indetta una nuova procedura per l'affidamento del completamento dei lavori, l'aggiudicatario è escluso dalla partecipazione in quanto l'inadempimento è considerato grave negligenza accertata.

4) Il concessionario deve trasmettere alla Stazione appaltante, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di avvenuta denunzia di inizio lavori effettuata agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici, inclusa la Cassa edile ove dovuta; egli trasmette altresì un originale del DURC in data non anteriore a tre mesi da quella del verbale di consegna; il DURC è altresì trasmesso in occasione di ciascun pagamento in acconto o a saldo, in relazione anche alle eventuali imprese subappaltatrici che abbiano personale dipendente.

## ART. 27
## TERMINI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1) Il tempo utile per ultimare tutti i lavori compresi nell'appalto è fissato in giorni trecentosessantacinque (365) naturali consecutivi decorrenti dalla data del verbale di consegna dei lavori, salva riduzione in sede di offerta.
2) Nel calcolo del tempo contrattuale si è tenuto conto delle ferie contrattuali.
3) Il concessionario si obbliga alla rigorosa ottemperanza del cronoprogramma dei lavori che potrà fissare scadenze inderogabili per l'approntamento delle opere necessarie all'inizio di forniture e lavori da effettuarsi da altre ditte per conto dell'Amministrazione provinciale concedente oppure necessarie all'utilizzazione, prima della fine dei lavori e previo certificato di collaudo, riferito alla sola parte funzionale delle opere.

## ART. 28
## RINVIO ALLE CONDIZIONI DELLO SCHEMA ATTO DI CONCESSIONE

Per tutti gli aspetti inerenti l'esecuzione dei lavori le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nello schema dell'atto di concessione e, ove la singola fattispecie non fosse ivi disciplinata, le parti fanno espresso rinvio alla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

## ART. 29
## INDEROGABILITÀ DEI TERMINI DI ESECUZIONE

1) Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dei lavori, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il relativo programma o della loro ritardata ultimazione:

a) il ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allacciamento alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
b) l'adempimento di prescrizioni, o il rimedio a inconvenienti o infrazioni riscontrate dal direttore dei lavori o dagli organi di vigilanza in materia sanitaria e di sicurezza, ivi compreso il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, se nominato;
c) l'esecuzione di accertamenti integrativi che Il concessionario ritenesse di dover effettuare per la esecuzione delle opere di fondazione, delle strutture e degli impianti, salvo che siano ordinati dalla direzione dei lavori o espressamente approvati da questa;
d) il tempo necessario per l'esecuzione di prove sui campioni, di sondaggi, analisi e altre prove assimilabili;
e) il tempo necessario per l'espletamento degli adempimenti a carico del concessionario comunque previsti dal presente capitolato o dal capitolato generale d'appalto;
f) le eventuali controversie tra il concessionario e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati dal concessionario né i ritardi o gli inadempimenti degli stessi soggetti;

g) le eventuali vertenze a carattere aziendale tra il concessionario e il proprio personale dipendente;
h) le sospensioni disposte dalla Stazione appaltante, dal Direttore dei lavori, dal Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione o dal R.U.P. per inosservanza delle misure di sicurezza dei lavoratori nel cantiere o inosservanza degli obblighi retributivi, contributivi, previdenziali o assistenziali nei confronti dei lavoratori impiegati nel cantiere;
i) le sospensioni disposte dal personale ispettivo del Ministero del lavoro e della previdenza sociale in relazione alla presenza di personale non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria o in caso di reiterate violazioni della disciplina in materia di superamento dei tempi di lavoro, di riposo giornaliero e settimanale, ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 1, della legge 4 agosto 2006, n. 248 e ss.mm. e ii.

2) Non costituiscono altresì motivo di differimento dell'inizio dei lavori, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il relativo programma o della loro ritardata ultimazione i riardi o gli inadempimenti di ditte, imprese, fornitori, tecnici o altri, titolari di rapporti contrattuali con la Stazione appaltante, se il concessionario non abbia tempestivamente denunciato per iscritto all'Amministrazione provinciale concedente medesima le cause imputabili a dette ditte, imprese o fornitori o tecnici.

3) Le cause di cui ai commi 1) e 2) non possono costituire motivo per la richiesta di proroghe di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., di sospensione dei lavori di cui all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., per la disapplicazione delle penali di cui all'ART. 28 -, né per l'eventuale risoluzione del Contratto ai sensi dell'ART. 30 - .

## ART. 30
## REVOCA DELLA CONCESSIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO RISPETTO DEI TERMINI

1) L'eventuale ritardo imputabile al concessionario nel rispetto dei termini per l'ultimazione dei lavori o delle scadenze esplicitamente fissate allo scopo dal programma temporale superiore a centottanta (180) giorni naturali consecutivi produce la revoca della concessione e la risoluzione del contratto, a discrezione del comune concedente senza obbligo di ulteriore motivazione.

2) La risoluzione del contratto trova applicazione dopo la formale messa in mora del concessionario con assegnazione di un termine per compiere i lavori e in contraddittorio.

3) Sono dovuti dal concessionario i danni subiti dal Comune concedente in seguito alla risoluzione del contratto, comprese le eventuali maggiori spese connesse al completamento dei lavori affidato a terzi.

## ART. 31
## RAPPRESENTANTE DEL CONCESSIONARIO E DOMICILIO; DIRETTORE DI CANTIERE

1) Qualora il concessionario non conduca direttamente i lavori, deve depositare presso la Stazione appaltante, ai sensi e nei modi di cui all'articolo 4 del capitolato generale d'appalto, il mandato conferito con atto pubblico a persona idonea, sostituibile su richiesta motivata della Stazione appaltante. La direzione del cantiere è assunta dal direttore tecnico dell'impresa o da altro tecnico, abilitato secondo le previsioni del capitolato speciale in rapporto alle caratteristiche delle opere da eseguire. L'assunzione della direzione di cantiere da parte del direttore tecnico avviene mediante delega conferita da tutte le imprese operanti nel cantiere, con l'indicazione specifica delle attribuzioni da esercitare dal delegato anche in rapporto a quelle degli altri soggetti operanti nel cantiere.
2) Il concessionario, tramite il direttore di cantiere assicura l'organizzazione, la gestione tecnica e la conduzione del cantiere.

## ART. 32
## NORME GENERALI SUI MATERIALI, I COMPONENTI, SISTEMI E L'ESECUZIONE

1) Nell'esecuzione di tutte le lavorazioni, le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e subsistemi di impianti tecnologici oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti nonché, per quanto concerne la descrizione, i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro, tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel capitolato speciale di appalto, negli elaborati grafici del progetto esecutivo e nella descrizione delle singole voci allegata allo stesso capitolato.
2) Per quanto riguarda l'accettazione, la qualità e l'impiego dei materiali, la loro provvista, il luogo della loro provenienza e l'eventuale sostituzione di quest'ultimo, si applicano quanto specificato nel Capitolato tecnico per la fornitura e posa in opera di arredi, attrezzature ed apparecchiature e dal capitolato generale d'appalto.

## ART. 33
## NORME DI SICUREZZA GENERALI

1) I lavori oggetto della concessione devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene.

2) Il concessionario è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente Regolamento Locale di Igiene, per quanto attiene la gestione del cantiere.

3) Il concessionario predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

4) Il concessionario non può iniziare o continuare i lavori qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

5) Il concessionario informa le lavorazioni nonché le lavorazioni da lui direttamente subappaltate al criterio "incident and injury free".

## ART. 34
## SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

1) Il concessionario è obbligato a fornire alla Stazione appaltante, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.
2) Il concessionario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 626 del 1994 e ss.mm.ii., nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili alle lavorazioni previste nel cantiere.

## ART. 35
## PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO

1) Il concessionario è obbligato ad osservare scrupolosamente e senza riserve o eccezioni il piano di sicurezza e di coordinamento predisposto dal coordinatore per la sicurezza e messo a disposizione da parte della Stazione appaltante, ai sensi del decreto n. 494 del 1996 e ss. mm. e ii.
2) L'obbligo di cui al comma 1 è esteso altresì alle eventuali modifiche e integrazioni approvate o accettate dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione ai sensi dell'ART. 36 -.

## ART. 36
## MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PIANO DI SICUREZZA E DI COORDINAMENTO

1) Il concessionario può presentare al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione una o più proposte motivate di modificazione o di integrazione al piano di sicurezza e di coordinamento, nei seguenti casi:
   a) per adeguarne i contenuti alle proprie tecnologie oppure quando ritenga di poter meglio garantire la sicurezza nel cantiere sulla base della propria esperienza, anche in seguito alla consultazione obbligatoria e preventiva dei rappresentanti per la sicurezza dei propri lavoratori o a rilievi da parte degli organi di vigilanza;
   b) per garantire il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori eventualmente disattese nel piano di sicurezza, anche in seguito a rilievi o prescrizioni degli organi di vigilanza.

2) Il concessionario ha il diritto che il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione si pronunci tempestivamente, con atto motivato da annotare sulla documentazione di cantiere, sull'accoglimento o il rigetto delle proposte presentate; le decisioni del coordinatore sono vincolanti per il concessionario.

3) Qualora entro il termine di tre giorni lavorativi dalla presentazione delle proposte delIl concessionario , prorogabile una sola volta di altri tre giorni lavorativi, il coordinatore per la sicurezza non si pronunci:
   a) nei casi di cui al comma 1), lettera a), le proposte si intendono accolte;
   b) nei casi di cui al comma 1), lettera b), le proposte si intendono rigettate.

4) Nei casi di cui al comma 1), lettera a), l'eventuale accoglimento delle modificazioni e integrazioni non può in alcun modo giustificare variazioni o adeguamenti dei prezzi pattuiti, né maggiorazioni di alcun genere del corrispettivo.

5) Nei casi di cui al comma 1), lettera b), qualora l'eventuale accoglimento delle modificazioni e integrazioni comporti maggiori oneri a carico dell'impresa, e tale circostanza sia debitamente provata e documentata, trova applicazione la disciplina delle varianti.

## ART. 37
## PIANO OPERATIVO DI SICUREZZA

1) Il concessionario , entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima dell'inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al direttore dei lavori o, se nominato, al coordinatore per la sicurezza nella fase di esecuzione, un piano operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione
del cantiere e nell'esecuzione dei lavori. Il piano operativo di sicurezza, redatto ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 222 del 2003, comprende il documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 4, commi 1, 2 e 7, e gli adempimenti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 e contiene inoltre le notizie di cui all'articolo 4, commi 4 e 5 dello stesso decreto, con riferimento allo specifico cantiere e deve essere aggiornato ad ogni mutamento delle lavorazioni rispetto alle previsioni.
2) Ai sensi dell'articolo 131 del Codice dei contratti il concessionario è tenuto ad acquisire i piani operativi di sicurezza redatti dalle imprese subappaltatrici di cui all'ART. 38 -, comma Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., lettera d), sub. 2), del presente Capitolato, nonché a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani operativi di sicurezza compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dal concessionario.

3) Il piano operativo di sicurezza costituisce piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'ART. 35 -, previsto dagli articoli 4, comma 1, lettera a), e 12, del decreto n. 494 del 1996.

## ART. 38
## OSSERVANZA E ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA

1) Il concessionario è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 3 del decreto legislativo n. 626 del 1994 e ss.mm.ii., con particolare riguardo alle circostanze e agli adempimenti descritti agli articoli 8 e 9 e all'allegato IV del decreto n. 494 del 1996.
2) I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità alle direttive 89/391/CEE del Consiglio, del 12 giugno 1989, 92/57/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1992, alla relativa normativa nazionale di recepimento, al D.P.R. n. 222 del 2003 e ss. mm. e ii. e alla migliore letteratura tecnica in materia.
3) L'impresa esecutrice ovvero il concessionario sono obbligati a comunicare tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e quindi periodicamente, a richiesta dell'Amministrazione provinciale concedente o del coordinatore, l'iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e la dichiarazione circa l'assolvimento degli obblighi assicurativi e previdenziali. L'affidatario è tenuto a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e coerenti con il piano presentato dal concessionario.

## ART. 39
## ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1) Gli oneri e gli obblighi propri dell'appaltatore sono demandati al concessionario durante la gestione dei lavori, tenendo indenne dell'Amministrazione provinciale concedente, da ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative comunque connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'impresa a termini di contratto.
2) Fanno capo a concessionario, in particolare i seguenti oneri ed obblighi:
a) l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati, di tutte le prove che verranno ordinate dalla direzione lavori, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nella costruzione, compresa la confezione dei campioni e l'esecuzione di prove di carico che siano ordinate dalla stessa direzione lavori su tutte le opere in calcestruzzo semplice o armato e qualsiasi altra struttura portante, nonché prove di tenuta per le tubazioni. In particolare è fatto obbligo di effettuare almeno un prelievo di calcestruzzo per ogni giorno di getto, datato e conservato;
b) le responsabilità sulla non rispondenza degli elementi eseguiti rispetto a quelli progettati o previsti dal capitolato.
c) il mantenimento, fino all'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione1, della continuità degli scoli delle acque e del transito sugli spazi, pubblici e privati, adiacenti le opere da eseguire;
d) il ricevimento, lo scarico e il trasporto nei luoghi di deposito o nei punti di impiego secondo le disposizioni della direzione lavori, comunque all'interno del cantiere, dei materiali e dei manufatti esclusi dal presente appalto e approvvigionati o eseguiti da altre ditte per conto dell'ente appaltante e per i quali competono a termini di contratto al concessionario le assistenze alla posa in opera; i danni che per cause dipendenti dal concessionario fossero apportati ai materiali e manufatti suddetti devono essere ripristinati a carico dello stesso appaltatore;
e) le spese per l'uso delle discariche autorizzate di rifiuti;
f) la concessione, su richiesta della direzione lavori, a qualunque altra impresa alla quale siano affidati lavori non compresi nel presente appalto, l'uso parziale o totale dei ponteggi di servizio, delle impalcature, delle costruzioni provvisorie e degli apparecchi di sollevamento per tutto il tempo necessario all'esecuzione dei lavori che l'ente appaltante intenderà eseguire direttamente oppure a mezzo di altre ditte dalle quali, come dall'ente appaltante, l'impresa non potrà pretendere compensi di sorta, tranne che per l'impiego di personale addetto ad impianti di sollevamento; il tutto compatibilmente con le esigenze e le misure di sicurezza;
g) la pulizia del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto lasciati da altre ditte;

h) le spese, i contributi, i diritti, i lavori, le forniture e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua, energia elettrica, telefonia, gas e fognatura, necessari per il funzionamento del cantiere e per l'esecuzione dei lavori, nonché le spese per le utenze e i consumi dipendenti dai predetti servizi; Il concessionario si obbliga a concedere, con il solo rimborso delle spese vive, l'uso dei predetti servizi alle altre ditte che eseguono forniture o lavori per conto della Stazione appaltante, sempre nel rispetto delle esigenze e delle misure di sicurezza;
i) l'esecuzione di un'opera campione delle singole categorie di lavoro ogni volta che questo sia previsto specificatamente dal capitolato speciale o sia richiesto dalla direzione dei lavori, per ottenere il relativo nullaosta alla realizzazione delle opere simili;
j) presentazione di modelli campione relativi alle apparecchiature ritenute significative dalla D.L (apparecchi illuminanti, sistemi di condutture,… );
k) il prelievo di campioni, in contraddittorio tra l'Amministrazione e Il concessionario e con redazione di verbale e l'apposizione di suggelli, la loro eventuale stagionatura, le prove di laboratorio richieste dalla DL o imposte dalle norme in vigore presso laboratori ufficialmente autorizzati;
l) le spese per l'approntamento delle prove di carico delle strutture portanti e per le apparecchiature di rilevamento, come flessimetri, sclerometri, ecc., sia in corso d'opera sia in sede di collaudo, solo escluso l'onorario per i collaudatori;
m) la fornitura e manutenzione dei cartelli di avviso, fanali di segnalazione notturna nei punti prescritti e quanto altro indicato dalle disposizioni vigenti a scopo di sicurezza, nonché l'illuminazione notturna del cantiere;
n) la costruzione e la manutenzione entro il recinto del cantiere di spazi idonei ad uso ufficio del personale di direzione lavori e assistenza, arredati, illuminati e provvisti di armadio chiuso a chiave, tavolo, sedie, macchina da scrivere, macchina da calcolo e materiale di cancelleria;
o) la predisposizione del personale e degli strumenti necessari per tracciamenti, rilievi, misurazioni, prove e controlli dei lavori tenendo a disposizione del direttore dei lavori i disegni e le tavole per gli opportuni raffronti e controlli,
con divieto di darne visione a terzi e con formale impegno di astenersi dal riprodurre o contraffare i disegni e i modelli avuti in consegna;
p) la consegna, prima della smobilitazione del cantiere, di un certo quantitativo di materiale usato, per le finalità di eventuali successivi ricambi omogenei, previsto dal capitolato speciale o precisato da parte della direzione lavori con ordine di servizio e che viene liquidato in base al solo costo del materiale;
q) l'idonea protezione dei materiali impiegati e messi in opera a prevenzione di danni di qualsiasi natura e causa, nonché la rimozione di dette protezioni a richiesta della direzione lavori; nel caso di sospensione dei lavori deve essere adottato ogni provvedimento necessario ad evitare deterioramenti di qualsiasi genere e per qualsiasi causa alle opere eseguite, restando a carico del concessionario l'obbligo di risarcimento degli eventuali danni conseguenti al mancato od insufficiente rispetto della presente norma;
r) l'adozione, nel compimento di tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele necessarie a garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati,
osservando le disposizioni contenute nelle vigenti norme in materia di prevenzione infortuni; con ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni a carico del concessionario , restandone sollevati la Stazione appaltante, nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza dei lavori.
s) l'onere della fornitura all'Amministrazione, al solo prezzo di fornitura a pié d'opera, prima della smobilitazione del cantiere, di un quantitativo di materiale per ogni tipologia di opere da considerarsi come ricambi che verrà precisato dal Direttore dei lavori;
t) le spese per la ricerca delle informazioni sulla possibile presenza di ordigni bellici ed esplosivi di qualsiasi genere, eseguita presso le competenti autorità militari di zona;
u) le spese per risarcimento dei danni diretti e indiretti o conseguenti, le spese per la conservazione e la custodia delle opere fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione (art. 16 del Capitolato Generale);

v) le spese per le provvidenze atte ad evitare il verificarsi di danni alle opere, alle persone e alle cose durante l'esecuzione dei lavori (art. 18 del Capitolato Generale);
w) le spese per individuare infrastrutture e condotte da attraversare o spostare e le relative domande all'ente proprietario, nonché le spese per convocare i proprietari confinanti e quelle per redigere il verbale di constatazione dei luoghi; e quelle per l'approntamento di tutte le opere, i cartelli di segnalazione e le cautele necessarie a prevenire gli infortuni sul lavoro e a garantire la vita e l'incolumità del personale dipendente dal concessionario , di eventuali sub appaltatori e fornitori e del relativo personale dipendente, e del personale di direzione, sorveglianza e collaudo incaricato dall'Amministrazione. Le tettoie e i parapetti a protezione di strade aperte al pubblico site nelle zone di pericolo nei pressi del cantiere e la fornitura e la manutenzione dei cartelli stradali di avviso e dei fanali di segnalazione in base alle norme del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione;
x) la riparazione o il rifacimento delle opere relative ad eventuali danni diretti, indiretti e conseguenti che in ipendenza dell'esecuzione dei lavori venissero arrecati a proprietà pubbliche o private o alle persone, sollevando con ciò l'Amministrazione, la Direzione dei lavori e il personale di sorveglianza da qualsiasi responsabilità;
y) le spese per l'effettuazione di indagini, controlli, prove di carico, ecc. che il Collaudatore amministrativo o statico riterrà necessarie a suo insindacabile giudizio;
z) Il concessionario è tenuto a richiedere, prima della realizzazione dei lavori, presso tutti i soggetti diversi dell'Amministrazione provinciale concedente (Consorzi, rogge, privati, Comune, gestori di servizi a rete e altri eventuali soggetti coinvolti o competenti in relazione ai lavori in esecuzione) interessati direttamente o indirettamente ai lavori, tutti i permessi necessari e a seguire tutte le disposizioni emanate dai suddetti per quanto di competenza, in relazione all'esecuzione delle opere e alla conduzione del cantiere, con esclusione dei permessi e degli altri atti di assenso aventi natura definitiva e afferenti il lavoro pubblico in quanto tale;
aa) la verifica dei calcoli e del progetto esecutivo delle opere strutturali eseguita da un tecnico laureato iscritto all'Albo professionale, e l'approntamento di quanto necessario per le denunce, le autorizzazioni, ecc., secondo quanto previsto dalla legge 64/1974 per le zone sismiche, dalla legge 1086/1971 per le opere in cemento armato e metalliche, dal. D.M. 20 novembre 1987 per le opere in muratura, e da leggi regionali, a seconda della Regione in cui si svolgono i lavori, emanate in seguito al disposto dell'art. 20 della legge 741/1981; Norme tecniche per le costruzioni D. M. 14/01/2008 e Circolare 02/02/2009;
bb) fornire alla DL per approvazione, entro 30 giorni dalla consegna lavori, i disegni di cantiere (costruttivi) eventualmente ricavati a partire dai disegni di progetto. Il concessionario dovrà pure presentare i disegni quotati delle opere murarie eventualmente necessarie. Dovrà essere evidenziata la compatibilità con le altre opere interferenti la cui verifica rimane in carico all'Impresa. I disegni dovranno almeno comprendere:
a) Le piante con la disposizione, gli ingombri e le quote installazione delle apparecchiature
b) Lay-out delle centrali (scala 1:50) con sezioni e prospetti complete delle apparecchiature
c) I percorsi di distribuzione principale e secondaria con le sezioni tipo più significative e critiche
d) Particolari costruttivi (stanza /e tipo, dettagli di staffaggio,…)
e) Tabelle cavi
f) Calcoli dimensionali (linee MT e BT, illuminotecnici, taratura delle protezioni con verifica del coordinamento e della selettività delle protezioni MT e BT, circuiti termici ed idrico-sanitari e reti aerauliche) g) Schemi a blocchi, funzionali e logici degli impianti speciali previsti
h) Dati caratteristici e schemi unifilari, multifilari e funzionali (degli ausiliari) e fronti quadro dei quadri elettrici
i) Elenco componenti e schede di approvazione materiali
j) Ogni altro documento che la DL riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio
cc) la verifica della compatibilità dei propri impianti con quelli eseguiti da altre Ditte;
dd)la gestione degli adempimenti tecnici e burocratici necessari per l'ottenimento degli allacciamenti alle reti, a servizio dell'opera realizzata e del cantiere, per le forniture di acqua, gas, energia elettrica, telefonia /dati e scarico in fognatura (tenuta dei contatti con gli enti fornitori, compilazione di moduli, predisposizione di pratiche e domande ed ogni onere necessario per l'ottenimento dell'allacciamento previa autorizzazione del Committente);

ee) fornire a lavori ultimati, entro 30 giorni dal certificato di ultimazione dei lavori, n. 4 copie su supporto cartaceo e n. 1 su supporto magnetico della seguente documentazione finale:
a) Disegni definitivi finali degli impianti così come sono stati realmente eseguiti, completi di piante, sezioni, schemi, ecc. il tutto quotato in modo da poter verificare in ogni momento, con sicurezza, le reti degli impianti stessi
b) I nulla osta degli enti preposti (ISPESL, VV.F. ecc.) il cui ottenimento è a carico delIl concessionario , come detto in altro articolo
c) Dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90
d) Eventuali schede di manutenzione da allegare al piano di manutenzione dell'opera, redatto in fase di progetto ai sensi dell'art. 40 del DPR 554/99, al fine di un suo aggiornamento relativamente ad apparecchiature e/o dispositivi non previsti in fase di progettazione. Tali schede andranno redatte conformemente alle schede presentate in fase di progetto
e) Una documentazione fotografica di tutti gli impianti completa di didascalie esplicative
f) Una monografia, in triplice copia cartacea ed una copia su supporto magnetico, sugli impianti eseguiti, con tutti i dati tecnici delle apparecchiature installate (schede materiali), dati di tarature, istruzioni per la messa in funzione dei vari impianti o apparecchiature e norme di manutenzione. Alla fine della monografia, in apposita cartella, saranno contenuti i depliant illustrativi delle singole apparecchiature con le relative norme di installazione, messa in funzione, manutenzione e, per ogni macchina, un elenco dei pezzi di ricambio consigliati dal costruttore per un periodo di funzionamento di due anni
ff) l'immagazzinamento e la custodia di tutti i materiali nei luoghi di deposito resi disponibili dalla SA, il loro spostamento da un luogo di immagazzinaggio ad un altro, qualora ciò fosse necessario per esigenze della SA, l'eventuale allestimento (se necessario per mancata disponibilità di luoghi di deposito o per altri motivi) di opere provvisionali per l'immagazzinaggio dei materiali stessi;
gg) deposito o scarico fino ai luoghi di posa in opera, ad eccezione del solo tiro (con mezzi meccanici di sollevamento come gru o simili) in alto o in basso verso il luogo di posa in opera, nei soli casi in cui ciò sia assolutamente indispensabile ed inevitabile sempre che vi sia la presenza in cantiere della gru dell'Impresa edile. In ogni caso sono a totale carico del concessionario tutti i trasporti in orizzontale;
hh) la fornitura di supporti di ancoraggio, sostegni, rinforzi, staffe, guide, punti fissi, pezzi speciali non esplicitamente menzionati ecc., necessari per la esecuzione degli impianti. Tali magisteri summenzionati si intendono compresi e compensati con i prezzi della LCL o dell'EPU;
ii) la fornitura e posa in opera, secondo le prescrizioni della Direzione dei lavori, di targhette di identificazione, cartelli di istruzione o segnalazione, relativi agli impianti eseguiti;
jj) presentare alla Direzione dei Lavori, prima dell'inizio dei lavori e comunque entro 30 giorni dalla data del verbale di consegna dei lavori, la documentazione di avvenuta denuncia agli Enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici;
kk) presentare alla Direzione dei Lavori, con cadenza quadrimestrale, le copie dei versamenti contributivi, previdenziali e assicurativi, nonché di quelli dovuti agli organi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva;
ll) l'installazione della segnaletica prevista dal vigente Codice della Strada, necessaria a segnalare, il o i cantieri di lavoro/i e le eventuali interruzioni o deviazioni di traffico che si rendessero necessarie in conseguenza all'esecuzione dei lavori;
mm) gli adempimenti e le spese connesse al rilascio del Certificato di prevenzione degli incendi, ove previsto, ai sensi del D.M. 16 febbraio 1982 e della legge 7 dicembre 1984, n. 818, e successive modifiche e integrazioni;
nn) per impianti di potenzialità superiore a 35 kW, gli adempimenti e le spese connesse per la denuncia dell'impianto termico all'ufficio ISPELS, o chi per esso, competente per territorio da parte di tecnico abilitato in base alle indicazioni del DM 01.12.1975 compresa la gestione dell'accertamento tecnico sul posto da parte del tecnico incaricato ISPELS e fino ad ottenimento di parere favorevole;
oo) Il concessionario deve produrre alla Direzione dei Lavori un'adeguata documentazione fotografica relativa alle lavorazioni di particolare complessità, o non più ispezionabili o non più verificabili dopo la loro esecuzione oppure a richiesta della direzione dei lavori. La documentazione

fotografica, a colori e in formati riproducibili agevolmente, reca in modo automatico e non modificabile la data e l'ora nelle quali sono state fatte le relative riprese.

## ART. 40
## UTILIZZO DI MATERIALI RECUPERATI O RICICLATI

1) In attuazione del decreto del ministero dell'ambiente 8 maggio 2003, n. 203 e dei relativi provvedimenti attuativi di natura non regolamentare, la realizzazione di manufatti e la fornitura di beni di cui al comma 2), purché compatibili con i parametri, le composizioni e le caratteristiche prestazionali stabiliti con i predetti provvedimenti attuativi, deve avvenire mediante l'utilizzo di materiale riciclato utilizzando rifiuti derivanti dal post-consumo, nei limiti in peso imposti dalle tecnologie impiegate per la produzione del materiale medesimo.
2) I manufatti e i beni di cui al comma 1) sono i seguenti:
a) corpo dei rilevati di opere in terra di ingegneria civile;
b) sottofondi stradali, ferroviari, aeroportuali e di piazzali civili e industriali;
c) strati di fondazione delle infrastrutture di trasporto e di piazzali civili e industriali;
d) recuperi ambientali, riempimenti e colmate;
e) strati accessori (aventi funzione anticapillare, antigelo, drenante, etc.);
f) calcestruzzi con classe di resistenza Rck\leq 15 Mpa, secondo le indicazioni della norma UNI 8520-2, mediante aggregato riciclato conforme alla norma armonizzata UNI EN 12620:2004.
3) L'aggiudicatario è obbligato a richiedere le debite iscrizioni al Repertorio del Riciclaggio per i materiali riciclati e i manufatti e beni ottenuti con materiale riciclato, con le relative indicazioni, codici CER, quantità, perizia giurata e ogni ra informazione richiesta dalle vigenti disposizioni.
4) L'aggiudicatario deve comunque rispettare le disposizioni in materia di materiale di risulta e rifiuti, di cui agli articoli da 181 a 198 e agli articoli 214, 215 e 216 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

## ART. 41
## CARTELLO DI CANTIERE

1) Il concessionario deve predisporre ed esporre in sito almeno numero 2 esemplari del cartello indicatore, con le dimensioni di almeno cm. 100 di base e 200 di altezza, recanti le descrizioni di cui alla Circolare del Ministero dei LL.PP. dell'1 giugno 1990, n. 1729/UL, e ss. mm. e ii., curandone i necessari aggiornamenti periodici.
2)

2) Il cartello di cantiere è fornito in conformità al modello di cui alla tabella seguente:
EnteAppaltante:
Ufficio competente:
Settore/Unità Operativa:
LAVORI DI:
Progetto esecutivo approvato con ____________ del ____________ n. ___ del ___________
Direzione dei Lavori:
Progetto esecutivo e direzione lavori opere in c.a. Progetto esecutivo e direzione lavori impianti
Coordinatore per la progettazione:
Coordinatore per l'esecuzione:
Durata stimata in uomini per gg.:
Notifica preliminare in data:
Responsabile del Procedimento
IMPORTO DEL PROGETTO: euro
IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA: euro
ONERI PER LA SICUREZZA: euro
IMPORTO DEL CONTRATTO: euro
Gara in data _________, offerta di ribasso del ____%
Impresa esecutrice: _____________ Con sede: ___________ Qualificata per i lavori delle categorie: ________, classifica ______________
Direttore Tecnico del Cantiere:
Subappaltatori Per i lavori di Importo lavori subappaltati
Categoria Descrizione
Inizio dei lavori _________________ Con fine lavori prevista per il ________________
Prorogato il _________________ Con fine lavori prevista per il ________________
Ulteriori informazioni sull'opera possono essere assunte presso l'Ufficio _________________________
Tel: __________, fax: ___________, http://www._________________, e-mail: ______________________

## ART. 42
## SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE

1) Sono a carico del concessionario senza diritto di rivalsa tutte le spese, le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti; le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del cantiere e all'esecuzione dei lavori; le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dalla consegna alla data di emissione del certificato di collaudo.

# PARTE SESTA
# GESTIONE, SERVIZI E PRESTAZIONI

## SEZIONE 1
## GESTIONE DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI

## ART. 43
## PREMESSE

Le disposizioni che seguono devono ritenersi indicazioni generali rispetto a quelle più specifiche contenute nel "Capitolato disciplinante la qualità di gestione del servizio e relative modalità"

### Art. 43.1
### GLI UTENTI DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI

Gli anziani che attualmente entrano in una Casa Albergo per Anziani presentano spesso una condizione sanitaria molto aggravata e instabile, con presenza determinante di patologie cognitive e comunque pazienti non autosufficienti (morbo di Alzheimer e altre forme di demenza senile).
Hanno spesso un'età molto avanzata e sono prevalentemente donne: esprimono nei confronti del servizio, unitamente ai loro familiari, un'aspettativa e una consapevolezza più mirata e puntuale; richiedono azioni e interventi personalizzati, spazi di intimità e riservatezza, umanità e gentilezza nei comportamenti.
Le camere singole con bagno non sono considerate un lusso, ma un condizione minima di privacy.
L'ingresso in una struttura residenziale è dilazionato e ritardato nel tempo per l'aumentata possibilità per gli anziani e i loro familiari di ricorrere ad un'assistenza a domicilio, pubblica o privata.

### Art. 43.2
### IL PERSONALE DI UNA ALBERGO PER ANZIANI

Gli operatori impegnati in una Casa Albergo per Anziani, nella maggioranza dei casi, hanno acquisito le qualifiche professionali di addetti all'assistenza, anche se variamente denominate.
In tutte le leggi regionali, per le aumentate disabilità e patologie degli anziani residenti o temporanei, si prevede un numero elevato di infermieri professionali e, in molti casi, la presenza di una figura dirigente quale quella di caposala.
In questa tendenza a fornire all'interno della Casa Albergo per Anziani una sempre più elevata intensità assistenziale di ordine sanitario, rientra anche la prevista presenza di medici di diverse branche specialistiche che prestano la loro attività nei locali della Casa Albergo per Anziani.
Molti dei risultati di queste prestazioni convergono nel processo di valutazione multi dimensionale dell'anziano che, in molte legislazioni regionali, è richiesto come requisito per l'autorizzazione al funzionamento e/o il convenzionamento con il Servizio Sanitario Nazionale.
Una figura professionale di recente inserimento, anche se in aree ancora limitate, è il Responsabile delle Attività Assistenziali (RAA), collegato funzionalmente all'esistenza del nucleo. E' un profilo di area socio-assistenziale, sbocco professionale della figura dell'addetto all'assistenza che, per

quest'area, può esser equiparato alla posizione funzionale del caposala in area sanitaria. Questa figura, riconosciuta ufficialmente nella Regione Emilia Romagna, ma presente anche in altre esperienza con altre qualifiche professionali, ha assunto responsabilità dirette di gestione, con diverse accentuazioni, nelle esperienze delle singole strutture.
Le figure professionali presenti nelle Casa Albergo per Anziani, secondo la normativa regionale, indicativamente sono:

| **TABELLADEL PERSONALE** | | | |
|---|---|---|---|
| N. Ord. | Mansione | Quantità | Categoria |
| | **ORGANICO DI STAFF DELLA RESIDENZA SENZA VINCOLI DI ORARIO** | | |
| 1 | Direttore della Residenza | 1 | F2 |
| 2 | Segretaria | 1 | D2 |
| **3** | **PERSONALE SPECIFICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | |
| 4 | Infermiere professionale | 3 | D2 |
| 5 | Operatori socio-sanitario | 12 | C2 |
| 6 | Ausiliari | 6 | A1 |
| **7** | **ORGANICO CON LIVELLI/ORARI DI SERVIZIO** | | |
| 8 | Cuoco | 1 | C1 |
| 9 | Aiuto Servizio Cucina | 1 | A2 |
| 10 | Addetti Pulizia | 1 | A1 |
| 11 | **PERSONALE PART-TIME O CON CONTRATTO A PRESTAZIONE** | | |
| 12 | Medico di base | 1 | |
| 13 | Psicologo | 1 | F1 |
| 14 | Assistente sociale | 1 | D2 |
| 15 | Tecnico della riabilitazione | 1 | D2 |
| 16 | Dietista | 1 | D2 |
| 17 | Educatore di animazione geriatrica | 1 | D2 |

## Art. 43.3
## LA GESTIONE

I responsabili dei servizi pubblici (Comuni, ASP, IPAB) e privati, si sono sempre più orientati ad affidare a terzi la gestione diretta delle prestazioni – a volte accorpandole, molto più spesso frammentandole – nelle diverse aree: assistenziali, sanitarie, alberghiere, manutentive, trasporti ed altro. Questa parcellizzazione tra diversi attori delle attività e dei servizi ha inciso sull'utilizzo degli spazi e sullo sfruttamento delle loro potenzialità prestazionali.
Il modello gestionale più diffuso prevede l'assegnazione ad un unico soggetto delle prestazioni tutelari e di pulizia e, a soggetti diversi, dei servizi di ristorazione e lavanderia.
Le prestazioni infermieristiche e mediche possono essere aggregate con quelle assistenziali-tutelari, ma in molti casi possono essere anche svolte direttamente dall'azienda sanitaria – se questa è titolare della gestione – o da soggetti da questa selezionati.
All'interno di questo schema generale – con accentuazioni diverse in relazione alla collocazione giuridica del titolare della gestione - le singole tipologie di prestazioni subiscono accorpamenti diversi.

## Art. 43.4
## L'ORGANIZZAZIONE

Le scelte organizzative dovrebbero sempre discendere dagli obiettivi assistenziali, conoscendo le relazioni tra le diverse opzioni. Esiste un nesso evidente tra modelli di cura ed assistenza, scelte architettoniche ed edilizie, criteri di organizzazione e gestione.

La tipologia di Casa Albergo per Anziani – di riabilitazione o assistenza a lungo termine – hanno definito, nella norma ma ancor più nella prassi, due modelli di cura che connotano i criteri dell'organizzazione e la fruizione degli spazi, mentre i servizi di ammissioni temporanee per convalescenze o riabilitazione o ricoveri "di sollievo" alle famiglie, al contrario, si sono inseriti nei modelli assistenziali del servizio residenziale principale.
Il funzionamento del nucleo può essere assunto come parametro – uno tra tanti – dei diversi criteri organizzativi/gestionali assunti in una Casa Albergo per Anziani e del rapporto tra principi assistenziali e prassi quotidiana. Più accentuate,
queste differenziazioni sono risultate all'interno delle due tipologie di Casa Albergo per Anziani.
Schematizzando le caratteristiche e i risultati – che nella realtà possono risultare più sfumati e intrecciati – è possibile individuare due modi di concepire il nucleo. Il confronto può essere utile a meglio comprendere il nesso tra unità spaziale e prestazione, tra fruizione degli spazi e modelli assistenziali, tra ambiente, cura della salute e obiettivi di benessere.
Due sono le tendenze manifestatesi:

- il nucleo come entità spaziale in un'organizzazione centralizzata;
- il nucleo come entità autonoma, anche organizzativa, in una Casa Albergo per Anziani policentrica.

Nel nucleo come entità spaziale in un modello centralizzato, l'organizzazione delle attività del personale è costituita centralmente anche quando è prevista un'assegnazione nominativa di operatori a ciascun nucleo.
Le prestazioni assistenziali-tutelari si svolgono secondo cadenze prestabilite e facendo perno su vincoli dettati dagli orari delle attività generali (pranzo, pulizie, visite mediche, terapie riabilitative).
Il nucleo sostituisce, variandone le dimensioni spaziali, il funzionamento per piani o reparti.
E' il modello organizzativo più presente nelle Case Albergo per Anziani di riabilitazione, in cui è prevista una permanenza ridotta e programmata degli anziani, con una attenzione maggiore agli esiti delle cure più che alle condizioni ambientali. E' più frequentemente adottato quando la gestione è diretta competenza di una azienda sanitaria.
Nel nucleo come entità autonoma, anche logistica, in una Casa Albergo per Anziani policentrica, la trasformazione organizzativa e gestionale ha trovato la sua espressione nella creazione del profilo professionale del Responsabile delle Attività Assistenziali. Tra le competenze di questo operatore rientrano la gestione del personale assegnato al nucleo, la responsabilità dell'attuazione dei piani assistenziali individuali, la predisposizione dei turni di lavoro e l'organizzazione delle prestazioni
e delle attività.
L'opportunità di agire con maggiore flessibilità e minori vincoli, se non quelli derivanti da altri servizi (ristorante, pulizie), comunque potenzialmente stemperati da alcune soluzioni tecnico/strumentali, induce un diverso utilizzo degli spazi. La presenza del responsabile di nucleo ha richiesto, inoltre, l'individuazione di uno spazio a lui dedicato.

## ART. 44
## IL DIMENSIONAMENTO E LA FRUIZIONE DEGLI SPAZI

Le trasformazioni avvenute nella variabili attive – umane, organizzative e gestionali, le diverse tipologie assistenziali e l'evolversi del concetto di nucleo hanno prodotto percorsi distinti e hanno modificato le relazioni tra gli spazi e le aree funzionali, le modalità di utilizzo, anche temporali, delle diverse opzioni spaziali, la fruizione degli ambienti, il loro dimensionamento (diverso anche dagli standard), la loro localizzazione.
Le tipologie assistenziali, con residenza temporanea o di lunga durata, con un conseguente maggiore o minore ricambio degli anziani presenti, hanno influito sul comportamento quotidiano degli operatori, inducendo una diversa attenzione all'ambiente di vita.
Nell'organizzazione degli spazi, il prevalere di criteri di sicurezza e protezione, tarati sulle persone con disturbi comportamentali e cognitivi, ha favorito un'idea di residenza chiusa all'esterno.
Il modello spaziale e funzionale di Casa Albergo per Anziani che si è consolidato nel corso di questo decennio, salvo alcune eccezioni, ha inciso, oltre ogni prevedibile e programmata azione direttiva, sulla percezione e sull'uso degli spazi anche da parte degli anziani.

Indicatore significativo di questo mutamento, rilevabile anche da un osservatore esterno, è la diversa fruizione dell'area d'ingresso: da un lato è stata potenziata nelle funzioni, prevedendovi la direzione, gli uffici amministrativi e un servizio di accoglienza, dall'altro si è svuotata dei suoi precedenti fruitori: gli anziani. Il peggioramento fisico dei residenti, la loro permanenza nei nuclei, non forniscono tutte le motivazioni al mutamento avvenuto. Altre spiegazioni e ragioni vanno ricercate, per una valutazione qualitativa, nel messaggio e nell'impatto che queste Case Albergo per Anziani offrono agli anziani, ai loro familiari e alle persone esterne, considerate come visitatori estranei di uno spazio "delimitato e confinato".

## Art. 44.1
## LE SCELTE GENERALI DI DIMENSIONAMENTO

Si possono indicare due diversi indirizzi nell'organizzazione funzionale degli spazi, pur in un rispetto formale dei requisiti e dei criteri normativi, che si possono far risalire alla distinzione tra Casa Albergo per Anziani di riabilitazione e Casa Albergo per Anziani di assistenza a lungo termine.
Una prima soluzione potenzia le aree funzionali dei servizi sanitari generali e degli altri spazi per il personale dirigenziale (caposala, medici specialisti, direzione), proiettando all'interno del nucleo alcuni terminali: guardiola del personale, locali per terapie e cure (medicherie).
Una seconda soluzione privilegia gli spazi del nucleo inserendo locali a destinazione mirata, prevedendo qui anche le figure dirigenziali intermedie (caposala, RAA).
In questa seconda ipotesi, nei servizi generali, sanitari e amministrativi, sono indicati gli spazi di coordinamento e d'incontro d'equipe o eventuali ambulatori a destinazione specialistica.
In entrambe le soluzioni, per gli indirizzi assunti dalle normative regionali, si sono introdotti gli spazi per la Casa Albergo per Anziani ed almeno un nucleo e per pazienti non autosufficienti.
I diversi standard dimensionali e le modifiche apportate nelle legislazione regionali alle dimensioni del nucleo (da 15 sino a 30 ospiti) discendono da scelte assistenziali senza che ne siano state esplicitate, nelle norme, motivazioni e conseguenze.
Collegando altre prescrizioni contenute nelle leggi è possibile ipotizzare che abbiano prevalso due orientamenti: privilegiare il piccolo gruppo, in presenza di particolari patologie (Alzheimer, malattie oncologiche terminali), ed ampliare la ricettività per anziani "tradizionali" (autosufficienti e non autosufficienti) per un'economicità gestionale.

## Art. 44.2
## L'ORGANIZZAZIONE E LA FRUIZIONE DEGLI SPAZI

Diverse conseguenze si possono cogliere in relazione al concetto di nucleo e alle sue modalità di funzionamento.
Due ambienti, con le loro diverse modalità di utilizzo, ne sono testimonianze immediate: il bagno di camera e il pranzo/soggiorno.
L'esigenza di rispettare orari e vincoli dell'organizzazione centralizzata può indurre a:
• Maggior ricorso al bagno assistito, rispetto ai bagni di camera, in cui le prestazioni sono ritenute più veloci, standardizzate e razionali;
• Utilizzo limitato dei soggiorni di nucleo per la proposizione delle attività di animazione e socializzazione nelle sale polivalenti;
• Permanenza nei soggiorni di nucleo degli anziani e socializzazione nelle sale polivalenti;
• Fruizione dei pasti esclusivamente nella sala da pranzo del proprio nucleo;
• Utilizzo della sala pranzo centrale solo per gli ospiti della Casa Albergo e per ricorrenze o feste speciali.
Il nucleo, in questa accezione, diviene uno spazio deputato allo svolgimento di tutte le attività tutelari-assistenziali, essendo gli interventi socializzanti delegati agli spazi comuni della struttura.
Gli operatori presenti, anche se stabilmente assegnati a quest'area, eseguono le proprie prestazioni secondo uno schema orario e secondo procedure uniformi agli altri gruppi.
In una Casa Albergo l'autonomia organizzativa comporta:

• Una scansione delle prestazioni più elastica con un utilizzo maggiore dei bagni di camera;
• Lo sfruttamento delle opportunità offerte dagli spazi del nucleo, come la zona cottura, per aiutare nella somministrazione dei pasti e dilatare l'orario di distribuzione, soprattutto al mattino;
• L'organizzazione di attività socializzanti e autonome nei soggiorni di nucleo, con senso di maggior domesticità e vivibilità nella fruizione di questi spazi;
• Una presenza mirata di anziani alle attività comuni organizzate nella Casa Albergo per Anziani.

## Art. 44.3
## L'ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE COMUNI

I criteri di organizzazione e gestione del nucleo ricadono sulle modalità di fruizione e di funzionamento degli altri spazi della Casa Albergo per Anziani destinati agli anziani e agli operatori: l'area sanitaria e l'area dei servizi collettivi (soggiorni-pranzo, attività occupazionali e socializzanti).
I due servizi, Centro Diurno e Nucleo "Alzheimer", inseriti successivamente all'emanazione del DPCM del 1989, hanno in pari misura influenzato le modalità di fruizione degli spazi comuni, accentuandone alcune caratteristiche.
Un elemento risulta comune alle diverse scelte organizzative: lo scarso utilizzo, in relazione al dimensionamento richiesto dagli standard, delle aree comuni. La vita degli anziani si svolge all'interno dei nuclei e la presenza nelle aree centrali è ridotta ad attività programmate.
Le sale da pranzo sono utilizzate dagli ospiti del Centro Diurno e dai residenti solo per ricorrenze o feste speciali.
Esistono alcune esperienze in cui la sala da pranzo è proposta stabilmente, non solo in occasioni speciali, come "ristorante" per anziani, familiari, volontari.
Analoga fruizione si registra per le sale polivalenti o delle attività occupazionali, sfruttate solo dagli anziani più autonomi o in occasioni specifiche.
L'organizzazione per nuclei, in entrambe le ipotesi richiamate, impegna gli operatori nelle rispettive aree di intervento, riducendo la disponibilità delle risorse umane professionali necessarie per assistere gli anziani negli spazi comuni.
Nell'area sanitaria-riabilitativa le palestra svolge la sua funzione per un gruppo di anziani trasportabili e proposti per trattamenti riabilitativi.
Le attività di mobilitazione e di mantenimento tendono ad essere svolte all'interno dei nuclei.
L'assistenza medica di base si eroga all'interno dei nuclei, negli spazi dedicati, mentre l'area sanitaria centrale è normalmente riservata ad attività medico-specialistiche.
Solo una programmata disponibilità di questi servizi per utenti esterni o del Centro Diurno aumenta l'intensità di utilizzo.
L'ingresso, la reception e le aree amministrative hanno cambiato i loro fruitori. Sono spazi a disposizione di esterni che entrano nella struttura per ragioni diverse e scelgono da qui le varie direzioni. La presenza degli anziani è ridotta anche negli uffici amministrativi.

## SEZIONE 2
## SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI

## ART. 45
## GENERALITA'

Il servizio complessivo oggetto d'appalto prevede che il concessionario assolva a tutti i compiti, ed esegua tutte le attività, proprie della "gestione" di un'opera, diventando il gestore anche degli impianti tecnologici ad essa afferenti.
In altri termini, alla SA resteranno i soli compiti di supervisione e di indirizzo generale, nei limiti previsti dal contratto di concessione. Ogni altra incombenza si intende assolta dal Concessionario in una logica di "gestione globale".
Con tale impostazione contrattuale si stabilisce che il concessionario si occuperà anche di esercire e sorvegliare la struttura edilizia e gli impianti, assolvendo a tutti gli obblighi che da ciò derivano a

termini di legge (denuncie e verifiche periodiche, acquisizione e rinnovo di autorizzazioni e permessi, ecc.).
Il concessionario avrà inoltre cura di gestire le segnalazioni, le richieste e le informazioni che comunque gli saranno inoltrate relativamente all'opera, tanto dalla SA quanto dagli utenti finali o da qualsiasi altro soggetto, e finalizzate alla corretta gestione della struttura nel suo complesso.
La S.A. ha facoltà di valutare in qualsiasi momento, anche tramite suoi incaricati, l'effettiva esecuzione di quanto richiesto dal contratto e/o offerto in sede di gara.

## ART. 46
## ATTIVITA' PREVISTE DAL SERVIZIO

In considerazione di quanto stabilito nell'articolo precedente, il servizio di conduzione si concretizzerà in una molteplicità di attività non sempre identificabili in modo puntuale. Si farà perciò riferimento agli indirizzi esposti e alle attività elencate nel seguito, anche se in modo non esaustivo.
Ciò premesso, per conduzione si intende l'esercizio della struttura e degli impianti tecnologici con la finalità di garantire, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, il corretto funzionamento degli stessi.
L'esercizio è svolto attraverso le seguenti attività:
• sorveglianza delle parti d'opera, delle apparecchiature e dei macchinari, con il tempestiva avvio di attività volte a ripristinare la normale funzionalità in caso di anomalie o disservizi, anche secondo le modalità previste dal servizio di manutenzione di cui al presente appalto;
• accensione e spegnimento delle utenze, secondo logiche concordate con la SA, sulla base di criteri prestazionali e di ottimizzazione energetica.
L'esercizio deve inoltre essere orientato ad un corretto utilizzo dell'edificio e degli impianti, secondo le indicazioni contenute nel "Manuale d'uso" del "Piano di manutenzione" allegato al progetto esecutivo (ed eventualmente integrato e modificato alla fine dei lavori).
A tal proposito si veda anche quanto riportato nel presente documento, con riferimento alla manutenzione della struttura nel suo complesso.
La conduzione degli impianti dovrà prevedere, tra l'altro, una visita periodica generale per il controllo degli impianti nel loro complesso; la visita sarà condotta con cadenza almeno trimestrale, da parte di addetti particolarmente esperti in tema di impiantistica e sarà finalizzata principalmente a:
• Valutare lo stato di massima degli impianti e dei locali tecnici
• Rilevare anomalie degli impianti che non si fossero altrimenti palesate
• Rilevare e registrare le grandezze più significative che caratterizzano il funzionamento degli impianti, tra le quali:
  * potenza elettrica assorbita
  * temperature dei trasformatori di potenza
  * temperature dei locali cabina
  * ecc.
• Relazionare circa la visita periodica e i relativi esiti, registrando il tutto nel software di gestione e manutenzione, al pari delle azioni previste dal servizio di manutenzione Tra le attività di conduzione si evidenzia l'attività di gestione delle segnalazioni e richieste che, ricevute dal concessionario, dovranno concretizzarsi in idonee azioni volte a risolvere le eventuali problematiche o a evadere le richieste.
A titolo esemplificativo, si segnalano le principali fonti dalle quali possono provenire dette segnalazioni o richieste:
• Stazione Appaltante: Il concessionario dovrà premurarsi di recepire tutte le indicazioni che la SA fornirà circa le attività previste dalla concessione, con particolare riferimento alla conduzione dell'opera; ove previsto, le informazioni e le segnalazioni della SA saranno imputate nel previsto software di gestione e manutenzione.
• Altri soggetti: in funzione del suo ruolo di "gestore unico", Il concessionario metterà a disposizione i suoi recapiti per accogliere segnalazioni e richieste provenienti anche da altri soggetti coinvolti nelle attività di appalto ovvero nell'uso della struttura (utenti finali). Le

informazioni così raccolte, opportunamente condivise con la SA qualora necessario, saranno anch'esse imputate nel software di gestione e manutenzione, ove previsto o ritenuto necessario.

- Sistema di supervisione impianti: il sistema potrà costituisce senz'altro un valido strumento a supporto dell'attività di conduzione. Per questo motivo Il concessionario dovrà porre particolare attenzione alle modalità di gestione delle informazioni fornite da questo strumento. La visita periodica degli impianti, avrà come momento fondamentale anche la consultazione del software di supervisione, con l'acquisizione delle segnalazioni eventualmente non evase. Ove previsto, le informazioni e le segnalazioni generate dal software di supervisione saranno imputate nel previsto software di gestione e manutenzione (vedi specifica sezione del presente capitolato); è facoltà del concessionario prevedere l'interfaccia diretta ed automatica tra i due software.

Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'allestimento di tutte le pratiche e gli adempimenti, anche a nome e per conto della SA, previsti dalla legislazione vigente, ovvero richiesti da nuove disposizioni che entrassero in vigore nel periodo di concessione.

Tra questi adempimenti si ricordano, a titolo indicativo, non esaustivo:

- Verifica periodica dell'impianto di terra da parte di Organismo Abilitato, secondo quanto previsto dal DPR 462/01;
- Rinnovo periodico del Certificato di Prevenzione Incendi;
- Tenuta del "Registro Antincendio", secondo quanto previsto dal DPR 37/98;
- Assolvimento degli eventuali obblighi ex UTF.

Ove necessario, Il concessionario dovrà inoltre mettere a disposizione il personale necessario a coadiuvare i soggetti preposti ai controlli, concordando con gli stessi, e con la SA, i periodi e i momenti più consoni per l'esecuzione, onde assicurare l'eventuale minima interruzione del servizio.

Nell'ambito del servizio di conduzione, il concessionario dovrà infine relazionare con cadenza annuale alla SA circa l'andamento complessivo della concessione. La relazione, strutturata per servizio, dovrà fornire indicazioni sintetiche circa le attività condotte, opportunamente documentate anche attraverso idonei report che riassumano in modo leggibile la grande mole di dati presumibilmente legata ai diversi servizi.

Il concessionario dovrà garantire un servizio di reperibilità sulle 24 ore di tutti i giorni, festivi e prefestivi inclusi, per l'intera durata della concessione.

Gli operatori reperibili potranno essere allertati dai soggetti già descritti e, in particolare, dal sistema di supervisione degli impianti.

Il Concessionario deve inoltre essere in grado di intervenire prontamente per la risoluzione di situazioni particolarmente critiche (attività di "pronto intervento"), anche allertando la forza pubblica in presenza di particolari situazioni di emergenza (ad esempio in caso di incendio).

Le modalità di erogazione del servizio di reperibilità e pronto intervento fanno parte dell'offerta tecnica di ciascun concorrente.

Nell'ambito della propria attività di gestione e conduzione dell'opera, il Concessionario provvederà a proprie spese all'approvvigionamento di tutto quanto necessiti al corretto funzionamento della struttura.

Con particolare riferimento agli aspetti legati alla struttura edilizia e agli impianti, si citano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti prodotti/servizi:

- energia elettrica
- gas metano
- gas medicali
- eventuali altri combustibili
- acqua potabile
- servizio fognatura
- servizi di telecomunicazione e connettività
- ecc.

Il Concessionario è tenuto ad una gestione razionale delle risorse, volta al contenimento dei consumi, senza tuttavia penalizzare per questo il corretto funzionamento della struttura (con riferimento, ad esempio, alle prestazioni impiantistiche contrattuali).

## ART. 47
## MODALITA’ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Come già accennato le modalità operative previste per l’erogazione del servizio di conduzione, reperibilità e pronto intervento saranno descritte e motivate da ciascun concorrente in sede di offerta.

Nel presente articolo vengono fornite solo alcune indicazioni da considerare come “minimo da garantire”.

Per lo svolgimento dell’attività di conduzione Il concessionario dovrà mettersi nelle condizioni di interagire in ogni momento con il sistema di supervisione degli impianti, in modo da poter monitorare con continuità lo stato e la funzionalità degli impianti; inoltre dovrà poter accedere immediatamente al software di gestione e manutenzione.

Dovrà inoltre essere garantita la presenza in sito, non continuativa, di personale adeguatamente formato ed esperto che possa eseguire valutazioni dirette sugli impianti; in particolare, detto personale condurrà la richiesta visita periodica generale.

La registrazione di grandezze, richiesta in occasione della visita periodica, potrà essere eseguita in automatico dal sistema di supervisione, eventualmente integrato e interfacciato al software di gestione e manutenzione; in tal caso, dovrà essere comunque garantito il riscontro con le misure rilevabili in campo, mediante misura diretta semestrale.

L’attività di conduzione degli impianti prevede anche la gestione delle segnalazioni e delle richieste che saranno indirizzate al concessionario , il quale utilizzerà il software di gestione e manutenzione per la loro immediata registrazione e successiva gestione.

Il concessionario ha facoltà di organizzarsi nel modo da lui ritenuto più opportuno per assolvere alle prestazioni richieste, garantendo comunque nel contempo l’efficienza e l’efficacia complessiva della gestione. Le modalità organizzative saranno illustrate da ciascun Concorrente in sede di gara e potranno anche contenere proposte migliorative.

Per quanto riguarda l’allestimento di pratiche e gli altri adempimenti richiesti dal presente Capitolato o dalle norme vigenti in materia, tutte le documentazioni in questione saranno opportunamente archiviate in formato elettronico, con le modalità previste dal servizio di gestione informatizzata (vedi specifica sezione del presente capitolato). Inoltre, copia aggiornata dei documenti dovrà essere ordinatamente consegnata alla SA, per tutti gli usi previsti dalla legge.

Per quanto riguarda l’approvvigionamento di prodotti/servizi di tipo energetico, o assimilabile, il Concessionario ha piena libertà di gestione, fatta salva la garanzia di regolare funzionamento della struttura. Si richiede inoltre che il Concessionario adotti opportune strategie di approvvigionamento, tali da garantire una autonomia di funzionamento della struttura per almeno 24 ore, anche in condizioni di fuori servizio delle rete pubblica.

## ART. 48
## ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Si intendono a carico del concessionario tutti gli oneri necessari per erogare il servizio in oggetto, secondo le prestazioni e le modalità prescritte nel presente documento, eventualmente integrate da impegni migliorativi offerti dal concessionario in sede di gara.
Con i corrispettivi contrattuali si intendono compensati, senza eccezione alcuna, tutti gli oneri che Il concessionario dovrà sostenere per l’erogazione del servizio (compresi oneri per lavoro straordinario, notturno, festivo, ecc.).

## SEZIONE 3
## SERVIZIO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

### ART. 49
### GENERALITA'

Il servizio di manutenzione sarà regolato da quanto riportato nel "Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti" (PM), redatto dal Concessionario a corredo dell'opera realizzata. Il PM prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi come effettivamente realizzati, l'attività di manutenzione dell'opera, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.
Come previsto dalla legislazione vigente, il PM sarà suddividiso nelle seguenti "sezioni" o "documenti operativi":

- "Manuale d'uso"
- "Manuale di manutenzione"
- "Programma di manutenzione"

Il "Manuale d'uso" si riferisce all'uso dell'opera e contiene l'insieme delle informazioni atte a permettere all'utente di conoscere le modalità di fruizione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria; il manuale consente inoltre di eseguire tutte le operazioni adatte alla conservazione del bene che non richiedono conoscenze specialistiche e riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo per attivare i necessari interventi specialistici.
Esso contiene le seguenti informazioni:

- La collocazione nell'opera delle parti menzionate
- La rappresentazione grafica delle stesse
- La descrizione funzionale delle parti
- Le modalità d'uso corretto di ciascuna parte e dei suoi elementi

Il "Manuale di manutenzione" si riferisce alla manutenzione delle parti più importanti dell'opera. Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche (o "parti d'opera"), alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati,
le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.
Esso contiene le seguenti informazioni:

- La collocazione nell'opera delle parti menzionate (con eventuale rimando al "Manuale d'uso")
- La rappresentazione grafica delle stesse (con eventuale rimando al "Manuale d'uso")
- La descrizione delle risorse necessarie per l'intervento manutentivo
- Il livello minimo delle prestazioni
- Le anomalie riscontrabili
- Le manutenzioni eseguibili direttamente dall'utente
- Le manutenzioni da eseguire a cura di personale specializzato

Il "Programma di manutenzione" prevede un sistema di controlli e di interventi da eseguire, a cadenze prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni.
Esso si articola secondo tre sottoprogrammi:

- Sottoprogramma delle prestazioni: che prende in considerazione le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita
- Sottoprogramma dei controlli: che definisce il programma delle verifiche e dei controlli al fine di rilevare il livello prestazionale (qualitativo e quantitativo) nei successivi momenti della vita del bene, individuando la dinamica della caduta delle prestazioni aventi come estremi il valore di collaudo e quello minimo accettabile
- Sottoprogramma degli interventi: che riporta in ordine temporale i differenti interventi di manutenzione, al fine di fornire le informazioni per una corretta conservazione del bene

In fase di utilizzo dell'opera, al Piano di Manutenzione sarà abbinato il "Registro di manutenzione", che consenta la registrazione di tutte le attività di manutenzione, con riferimento alla loro esecuzione e al loro esito.

Nell'ambito della presente concessione, non ha significato definire una distinzione tra manutenzione "ordinaria" e "straordinaria", in quanto detta distinzione non ha un proprio significato tecnico-funzionale, ma solo contrattuale.
La natura della presente concessione è tale per cui qualsiasi attività di manutenzione dell'opera, necessaria o comunque opportuno per il conseguimento degli obiettivi contrattuali, è da ritenersi compresa negli oneri di contratto del Concessionario.

## ART. 50
## MODALITA' DI USO CORRETTO

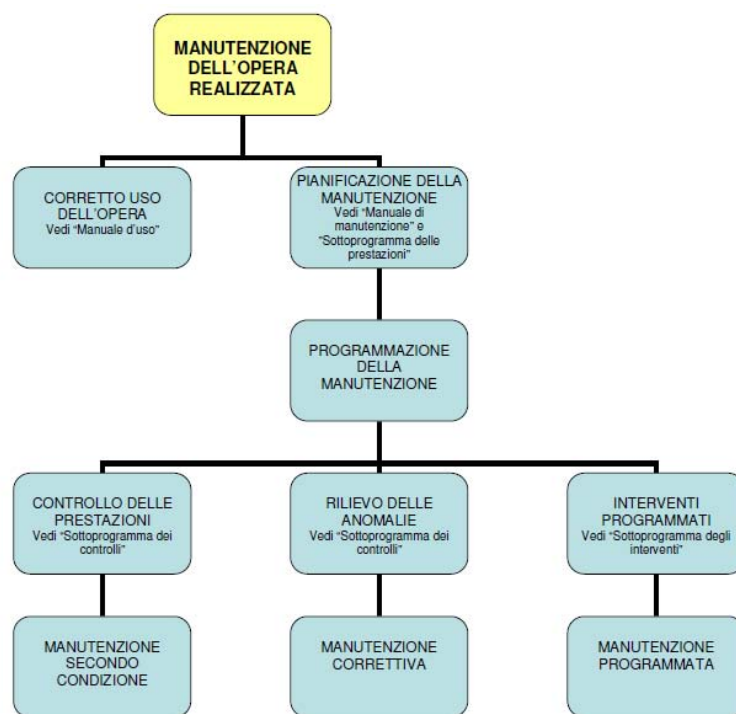
Si esprimono a seguire soltanto alcuni criteri generali per l'uso corretto dell'opera, con particolare riferimento agli elementi impiantistici:
- Far funzionare gli impianti nell'ambito del loro dimensionamento e delle loro funzionalità, operando la registrazione nel tempo di parametri ritenuti significativi per il controllo dello "stato di salute" degli impianti
- Garantire alle apparecchiature che compongono gli impianti le condizioni ambientali più consone al loro utilizzo (in termini di pulizia interna ed esterna, parametri ambientali, protezione meccanica, ecc.)
- Eseguire e/o far eseguire una costante e corretta manutenzione degli impianti sulla base delle indicazioni contenute nel "manuale di manutenzione" e nel "programma di manutenzione"; ricordando che l'esecuzione degli interventi manutentivi non deve causare un aumento del rischio legato alla sicurezza delle persone (operatori e utenti) e delle cose, ovvero tale aumento di rischio deve essere bilanciato da opportune misure compensative di sicurezza
- Conservare una regolare registrazione di tutte le attività di cui al precedente punto, nonché annotare tutti gli eventi che possono influenzare il corretto funzionamento nel tempo degli impianti
- Assicurare che tutti gli interventi sugli impianti siano eseguiti con perizia da personale adeguatamente qualificato; ove necessario, assicurare che l'esecuzione degli interventi sia preceduta da una fase di studio e/o di progetto, parimenti svolta da personale adeguatamente qualificato e/o abilitato
- Aggiornare con continuità la documentazione tecnica riportando ogni modifica sostanziale che comporti varianti tipologiche e/o funzionali e/o prestazionali sulle diverse parti degli impianti

## ART. 51
## FILOSOFIA MANUTENTIVA

Si descrive qui brevemente la "filosofia manutentiva" che dovrà essere perseguita dal Piano di Manutenzione e, conseguentemente, dal servizio di manutenzione, in conformità a quanto suggerito dal DPR 207/2010.
E' opportuno sottolineare, in primo luogo, che le attività di manutenzione previste dal piano dovranno essere volte a mantenere o riportare l'opera in uno stato in cui possa assolvere alla funzione richiesta.
Vista la tipologia di "gestione globale" richiesta, le attività potranno avere anche lo scopo di ottemperare ad obblighi o prescrizioni legislative.
L'attività di manutenzione volta a "mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico" dell'opera non può prescindere da una conoscenza completa dell'opera stessa, nonché dalle corrette modalità d'uso della stessa, per "limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione impropria".
E' inoltre necessario "pianificare" la manutenzione partendo da un esame accurato delle prestazioni richieste ai diversi elementi costituenti l'opera, valutandone la dinamica di caduta attesa nel tempo e le possibili anomalie che si possono presentare. Tale analisi consente di "programmare" la manutenzione in termini di controlli ed interventi, nonché di stabilire quali siano le risorse necessarie ad attuarli.

Infine, risulta di grande importanza la registrazione di tutti gli eventi legati alla manutenzione, in termini di controlli, rilievo di anomalie e interventi. La registrazione dettagliata può permettere anche di ottemperare ampiamente ad alcune prescrizioni normative in termini di registrazione delle verifiche e registrazione della manutenzione.

Per quanto riguarda la "strategia manutentiva" da adottare, si ritiene opportuno privilegiare la manutenzione "secondo condizione" (a seguito di controlli calendarizzati) associata a "manutenzione programmata".

Nel diagramma di flusso a seguire si riassume il "flusso logico" della filosofia descritta, con citazione dei documenti afferenti al Piano di Manutenzione.

MANUTENZIONE DELL'OPERA

REALIZZATA CORRETTO USO DELL'OPERA

Vedi "Manuale d'uso"

PIANIFICAZIONE DELLA MANUTENZIONE

Vedi "Manuale di manutenzione" e "Sottoprogramma delle prestazioni"

PROGRAMMAZIONE DELLA MANUTENZIONE CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI "Vedi "Sottoprogramma dei controlli"

RILIEVO DELLE ANOMALIE

Vedi "Sottoprogramma dei controlli"

INTERVENTI PROGRAMMATI

Vedi "Sottoprogramma degli interventi"

MANUTENZIONE SECONDO CONDIZIONE

MANUTENZIONE CORRETTIVA

MANUTENZIONE PROGRAMMATA

## ART. 52
## ATTIVITA' PREVISTE DAL SERVIZIO

### Art. 52.1
### CONTROLLI

Il "Piano di manutenzione", a partire dall'analisi delle prestazioni richieste alle diverse apparecchiature, nonchè dalle anomalie riscontrabili, prevederà la programmazione dei controlli, secondo la filosofia manutentiva espressa dal "Manuale di manutenzione".
Nel citato PM tale programmazione sarà riportata nel "Sottoprogramma dei controlli", e redatta per ciascuno degli elementi manutenibili più importanti, con eventuale dettaglio per i rispettivi componenti.
In particolare, i controlli programmati dovranno mirare al monitoraggio delle prestazioni e/o al rilievo di quelle anomalie che possono non essere percepite in maniera diretta durante la normale attività di conduzione dell'opera.
L'attività di rilievo anomalie, tipica della conduzione, è invece concettualmente legata al rilievo di quelle disfunzioni il cui insorgere è tipicamente percepito immediatamente nella normale conduzione (ad es. evidenziazione di guasti da supervisione).
Resta infatti inteso che, oltre ai controlli programmati, devono considerarsi compresi tutti quei controlli e quegli atteggiamenti di attenzione verso il funzionamento dell'opera che sono sottintesi dalla buona tecnica di conduzione/manutenzione e che nessuna descrizione potrà elencare in modo esaustivo.

### Art. 52.2
### INTERVENTI

La programmazione complessiva degli interventi manutentivi deriva, oltre che dall'analisi delle prestazioni richieste alle diverse apparecchiature, anche dall'esito dei controlli programmati e dal rilievo di anomalie, secondo la filosofia manutentiva espressa dal "Manuale di manutenzione".

Nel PM tale programmazione sarà riportata nel "Sottoprogramma degli interventi", e redatta per ciascuno degli elementi manutenibili più importanti, con eventuale dettaglio per i rispettivi componenti.
Agli interventi previsti dal sottoprogramma devono considerarsi affiancati tutti quegli interventi complementari e quegli accorgimenti operativi che sono sottintesi dalla buona tecnica di conduzione/manutenzione, volti alla conservazione delle prestazioni descritte nello specifico paragrafo del "Manuale di manutenzione" e che nessuna descrizione potrà elencare in modo esaustivo.

## ART. 53
## MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Le modalità con le quali Il concessionario erogherà il servizio di manutenzione dovranno essere pienamente conformi ai
principi e agli indirizzi contenuti nell'intero Piano di manutenzione allegato al progetto esecutivo approvato, e non semplicemente alle cadenze previste dal relativo Programma di manutenzione. Con ciò si intende che deve essere rispettato l'intero processo razionale che porta alla definizione del citato programma.
Si richiama a seguire un elenco, non esaustivo, dei principali concetti da rispettare:
• Garanzia del corretto uso degli impianti
• Manutenzione volta alla conservazione nel tempo delle prestazioni
• Utilizzo di risorse appropriate per l'esecuzione della manutenzione, soprattutto in termini di qualificazione delle risorse umane utilizzate
• Eventuale ottimizzazione delle strategie manutentive sulla base dei dati d'esercizio

L'impostazione di riferimento per l'esecuzione del servizio di manutenzione sarà costituita dal Piano di manutenzione; di concerto con la SA, Il concessionario potrà nel corso della concessione apportare modifiche migliorative al PM, sulla base dei dati d'esercizio e della propria esperienza in merito.
Le modalità previste per l'erogazione del servizio di manutenzione saranno descritte e motivate da ciascun Concorrente in sede di offerta.
In particolare Il concessionario deve indicare le modalità proposte con riferimento a:
• risorse umane (quantità e qualifica)
• risorse tecniche
• attrezzature e strumentazione
• modalità di esecuzione
Si prescrive comunque che l'esecuzione del servizio di manutenzione sia inserita nell'ambito del "servizio di gestione informatizzata dell'appalto" (vedi sezione specifica), tramite specifico software di gestione e manutenzione.
Si evidenzia che le attività di manutenzione dovranno essere messe in atto dal Concessionario fin dalla consegna dell'opera.
Perciò, nel primo periodo di gestione, la manutenzione sarà operata sull'esistente, con la finalità di conservarne il regolare funzionamento fino alla ristrutturazione. Questa parte di attività potrà essere eventualmente gestita al di fuori della "gestione informatizzata".

## ART. 54
## ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Si intendono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dall'erogazione del servizio di manutenzione, secondo le prestazioni e le modalità prescritte nel presente documento, eventualmente integrate da impegni migliorativi offerti dal concessionario in sede di gara.
Si intendono compresi, tra gli altri, i seguenti oneri specifici:
• Oneri per materiali e parti di ricambio necessarie per l'esecuzione di tutte le attività di manutenzione
• Oneri per materiali di consumo
• Oneri legati agli apprestamenti di cantiere, necessari per l'esecuzione della manutenzione nel rispetto di quanto prescritto in merito dalla legislazione vigente, nonché dal "Fascicolo dell'opera" che sarà allegato al progetto esecutivo
• Oneri per l'acquisizione di prestazioni specialistiche da parte di ditte specializzate, qualora richieste dal PM e non direttamente eseguibili (con qualificazione documentata) da parte del Concessionario
• Oneri per lo smaltimento, secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, di tutte le apparecchiature, parti e materiali che saranno sostituiti
• Contributi a consorzi obbligatori per lo smaltimento di rifiuti, anche qualora aggiuntivi rispetto ai prezzi di acquisto di nuove apparecchiature o parti delle stesse
• Aggiornamento, in considerazione delle attività di manutenzione eseguite, di tutti i documenti relativi all'opera che possono esserne influenzati. Tutte le informazioni relative alle attività eseguite saranno inoltre inserite nel sistema di gestione informatizzata, secondo quanto previsto dal presente capitolato per lo specifico servizio.

# SEZIONE 4
# SERVIZIO DI GESTIONE INFORMATIZZATA

## ART. 55
## GENERALITA'

Come illustrato nei precedenti paragrafi, il presente appalto prevede lo svolgimento di un cospicuo numero di attività, tra loro non sempre omogenee. Questa semplice considerazione evidenzia di per sé come risulti essenziale mantenere una completa e corretta registrazione di tutte le attività svolte e di tutte le circostanze verificatesi nel tempo, al fine di un'ottimizzazione del servizio e di un monitoraggio dello stesso.

Alla luce delle tecnologie attualmente disponibili, si ritiene che il ricorso ad una gestione cartacea delle informazioni debba essere limitato ad un numero estremamente esiguo di documenti, mentre la quasi totalità delle informazioni e degli adempimenti debba essere conservata ed evasa in modo informatizzato.
Lo svolgimento della presente concessione prevede perciò la predisposizione, da parte del concessionario , di un software di gestione informatizzata (nel seguito chiamato "software") che, adattato alle esigenze dello specifico caso, consenta di gestire in modo completamente informatizzato tutta la concessione.
Tale software potrà essere composto da diversi "moduli", ciascuno specializzato per determinate esigenze, ma preferibilmente integrati tra loro in modo da condividere le informazioni comuni, senza rischio di duplicazioni ed incoerenze. A titolo di esempio si elencano a seguire alcuni possibili "moduli software":
• gestione amministrativa: ospiti
• gestione amministrativa: fornitori
• gestione tecnica: conduzione
• gestione tecnica: manutenzione

## ART. 56
## MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

La gestione informatizzata richiede che tutti i documenti afferenti la concessione, anche qualora forniti dalla SA, siano disponibili in formato elettronico. Qualora detti documenti non siano già resi disponibili in questa forma, sarà comunque cura ed onere del Concessionario convertirli in un formato che ne consenta quanto meno la visualizzazione per via informatizzata.

Le modalità previste per l'erogazione del servizio di gestione informatizzata saranno descritte e motivate da ciascun Concorrente in sede di offerta.
Si esprimono comunque, con particolare riferimento alla gestione della manutenzione, alcune funzioni alle quali il software fornito dovrà assolvere; ad esse ciascun Concorrente si potrà riferire, anche in termini migliorativi:
• Gestione dinamica dell'anagrafica di tutti gli elementi manutenibili.
• Implementazione della "lista" di azioni manutentive, programmate e non, che derivano dall'applicazione del "Piano di manutenzione".
• Pianificazione delle azioni manutentive programmate, con possibilità di inserimento di azioni non programmate ed eventuale ri-pianificazione delle programmate.
• Gestione delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione di determinate azioni.
• Registrazione di tutte le azioni, realizzando il "Registro di manutenzione" su base informatizzata.
• Costituzione di uno storico che permetta di essere consultato in modo agevole e che consenta la redazione di report facilmente consultabili.

## ART. 57
## ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Relativamente al servizio di gestione informatizzata, la presente concessione prevede, in particolare, i seguenti oneri a totale carico del Concessionario:
• Oneri per la informatizzazione di eventuali documenti non compatibili.
• Sviluppo del software, ovvero sua acquisizione ed implementazione, sulla base delle caratteristiche peculiari dell'oggetto di concessione, con riferimento alla impostazione generale esposta nel presente documento.
• Fornitura e configurazione dell'hardware necessario all'utilizzo del software e, più in generale, alla gestione informatizzata di cui trattasi.
• Imputazione e gestione informatizzata di tutte le informazioni relative alla concessione, nonché attività di estrazione dati e formulazione di report secondo le richieste espresse dal Comune concedente e volte al controllo della concessione.

• Attività di formazione del personale della SA, o da essa comunque individuato, che svolgerà attività afferenti alla concessione, anche per proprie attività di estrazione dati e reportistica a fini statistici o comunque conoscitivi.
• Mantenimento della piena funzionalità nel tempo del software, anche mediante aggiornamento dello stesso.
• Ogni altro onere derivante dalla corretta esecuzione del servizio di gestione informatizzata.

## ART. 58
## CONVENZIONI EUROPEE IN MATERIA DI VALUTA E TERMINI

1) Tutti gli atti predisposti dalla Provincia Regionale di Enn concedente per ogni valore in cifra assoluta indicano la denominazione in euro.

2) Tutti gli atti predisposti dall'amministrazione provinciale concedente per ogni valore contenuto in cifra assoluta, ove non diversamente specificato, devono intendersi I.V.A. esclusa.

3) Tutti i termini di cui al presente capitolato d'oneri, se non diversamente stabilito nella singola disposizione, sono computati in conformità al Regolamento CEE 3 giugno 1971, n. 1182 e s.m.i.